

INDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	2
LIBRO PRIMERO. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	5
TITULO PRIMERO. AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	5
Artículo 1.1.- Finalidades y Principios Rectores.....	5
Artículo 1.2.- Objeto.....	5
Artículo 1.3.- Ámbito de Aplicación.....	5
Artículo 1.4.- Naturaleza.....	5
Artículo 1.5.- Vigencia.....	5
Artículo 1.6.- Revisión de las Normas Subsidiarias.....	6
Artículo 1.7.- Modificaciones de las Normas Subsidiarias.....	6
Artículo 1.8.- Documentación de las Normas Subsidiarias: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos..	7
Artículo 1.9.- Interpretación de las Normas Subsidiarias.....	9
Artículo 1.10. Efectos.....	9
Artículo 1.11. Publicidad.....	9
Artículo 1.12. Declaración de utilidad pública.....	10
Artículo 1.13. Obligatoriedad.....	10
Artículo 1.14. Usos y obras provisionales.....	10
Artículo 1.15. Edificios y Usos fuera de ordenación.....	10
TITULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	13
CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.....	13
Artículo 1.16.- Órganos Actuantes.....	13
Artículo 1.17.- Instrumentos de Actuación Urbanística.....	13
CAPITULO SEGUNDO. - INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.....	13
Artículo 1.18.- Definición y Clases.....	13
Artículo 1.19.- Planes Parciales.....	14
Artículo 1.20.- Planes Especiales.....	14
Artículo 1.21.- Estudio de Detalle.....	16
Artículo 1.22.- Normas Especiales de Protección.....	17
Artículo 1.23.- Ordenanzas Especiales.....	17
Artículo 1.24.- Catálogos Complementarios del Planeamiento.....	18
CAPITULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....	18
SECCION PRIMERA: DETERMINACIONES GENERALES.....	18
Artículo 1.25.- Condiciones Exigibles a toda Actuación Urbanística.....	18
Artículo 1.26.- Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación.....	18
Artículo 1.27.- Definición y Clases.....	19
SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN INTEGRADA.....	19
Artículo 1.28.- Instrumentos de gestión integrada.....	19
Artículo 1.29.- Sistema de actuación.....	19
Artículo 1.30.- Sistema de compensación.....	19
Artículo 1.31.- Sistemas de cooperación.....	20
Artículo 1.32.- Sistema de Expropiación.....	20
SECCION TERCERA. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SIMPLE.....	20
Artículo 1.33.- Instrumentos de Gestión Simple.....	20
Artículo 1.34.- Reparcelación.....	21
Artículo 1.35.- Expropiación.....	21
CAPITULO CUARTO. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	22
Artículo 1.36.- Clase de Proyectos.....	22
Artículo 1.37.- Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.....	22
Artículo 1.38.- Contenido de los Proyectos de Urbanización.....	23
Artículo 1.39.- Aprobación de los Proyectos de Urbanización.....	23

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento tienen un carácter esencial de norma jurídica escrita que vincula a la Administración y a los ciudadanos en cuanto instrumento de planeamiento encaminado a encauzar el proceso de desarrollo urbano de la ciudad mediante la ordenación integral de su territorio, estableciendo y aplicando un programa de realizaciones concretas y esquemáticas escalonadas en el tiempo.

Esta esencialidad se concreta en el texto de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias, convirtiéndose éstas, las Ordenanzas, en elemento clave para una adecuada y pacífica aplicación del planeamiento previsto. En tal sentido las Ordenanzas debieran contener, además de todas las prescripciones que con carácter general se establecen en la legislación urbanística vigente, una exhaustiva y prolija reglamentación de todos aquellos supuestos que pudieran plantearse durante la vigencia y ejecución de las Normas Subsidiarias, y que conviertan a las Ordenanzas en un instrumento ágil y útil para el desarrollo y ejecución del planeamiento aprobado.

Esta tarea de conjugar la legislación urbanística vigente con la realidad social sobre la que se pretende aplicar, tarea encomendada a estas Ordenanzas, se nos antoja ciertamente difícil dada la continua aparición de normas urbanísticas de carácter general, bien estatal o autonómica, - Ley Andaluza 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana ó Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones - , que arrojan un poso de incertidumbre sobre la normativa urbanística efectivamente aplicable y, por consiguiente, sobre la precisa adecuación de las Ordenanzas Urbanísticas Municipales a dicho ordenamiento. No obstante, estas Ordenanzas o Normas Urbanísticas del municipio de El Cuervo de Sevilla han resuelto notablemente estas adversidades y constituirán, sin duda, un instrumento verdaderamente eficaz para el desarrollo y ejecución del nuevo planeamiento aprobado.

Siguiendo esa línea de agilidad y utilidad exigible a toda reglamentación urbanística municipal, las Normas Urbanísticas se han dividido en seis grandes apartados:

- El Libro Primero, De las Normas Subsidiarias.
- El Libro Segundo, Del Régimen Urbanístico del Suelo, Información Urbanística e Intervención Municipal en la Edificación y Uso del Suelo.
- El Libro Tercero, Del Régimen de los Usos del Suelo.
- El Libro Cuarto, De las Normas de Edificación, Urbanización y Sistemas.
- El Libro Quinto, Del Régimen del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.
- El Libro Sexto, De las Normas de Protección.

En el Libro Primero se analiza, en primer lugar – Título Primero- , el ámbito, vigencia y contenido de las Normas Subsidiarias, analizando especialmente los supuestos de revisión y modificación de las mismas así como los criterios interpretativos de éstas y las disposiciones aplicables a los edificios y usos en situación de “fuera de ordenación”. Igualmente en su Título Segundo se analizan de forma genérica los distintos instrumentos de ordenación, gestión y ejecución de las Normas Subsidiarias: de ordenación – Planes Parciales, Planes Especiales (en suelo urbano de Reforma Interior y de Mejora Urbana, en suelo no urbanizable de Mejora del Medio Rural, y en cualquier clase de suelo de Protección, de Sistemas Generales y de Infraestructuras y Servicios), Estudios de Detalle, Normas Especiales de Protección, Ordenanzas Especiales y Catálogo de Bienes Protegidos; de gestión – sistemas de compensación,

cooperación y expropiación- ; y de ejecución - proyectos de urbanización, parcelación, edificación, de otras actuaciones urbanísticas, etc.-.

En el Libro Segundo se estudia primeramente el nuevo régimen del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable resultante de la aprobación de la ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en particular la definición de los suelos y los derechos y deberes de los propietarios de los mismos. En segundo lugar se analizan los instrumentos a través de los cuales se hace efectivo el principio de publicidad del planeamiento: consultas directas, consultas previas, informes urbanísticos y cédulas urbanísticas. En su Título Tercero, Intervención Administrativa en la Edificación, se realiza una profusa regulación de los actos de edificación y usos del suelo sujetos a licencia, procedimiento para la tramitación de las mismas, documentación necesaria para cada clase de licencia urbanística – de parcelación, de obras, de otras actuaciones urbanísticas, de ocupación y funcionamiento y de obras menores- así como el control de la ejecución de las obras. Finalmente en los Títulos Cuarto y Quinto, se analizan los Deberes Generales de Conservación de los bienes inmuebles y los supuestos de declaración de ruina de los edificios.

En el Libro Tercero, Del Régimen de los Usos del Suelo, se definen y analizan los distintos usos globales del suelo y su pormenorización: Uso global residencial – Vivienda y Alojamientos Colectivos-; uso global Industrial - Industrias compatibles con los alojamientos, Industrias compatibles con la zonificación Residencial, Industrias que requieren zonificación industrial, Industrias incompatibles con el medio urbano- ; Uso global Terciario – Hospedaje, Espectáculos y Salas de Reunión, Comercio y Oficinas-; Uso global Equipamiento y Servicios Públicos - Educativo, Deportivo, Religioso, Sanitario, Asistencial, Sociocultural, Administrativo, Servicios Urbanos, Servicios infraestructurales-; Uso global Espacios libres públicos - Áreas públicas, Parques urbanos, Áreas ajardinadas, Áreas de juego y recreo-; Uso global Transportes y comunicaciones - Red viaria, Espacios para el estacionamiento de vehículos, Estaciones autobuses y centros de transporte, Intercambiadores de transporte- ; Uso global Rural - Agrícola, Forestal, Pecuario, Extractivo, Forestal-.

En el Libro Cuarto, De las Normas de Edificación, Urbanización y Sistemas, en su Título Primero, Normas de la Edificación, se definen los distintos tipos de edificación – edificaciones alineadas, no alineadas, adosadas a medianeras y exentas-; los tipos de obras de edificación – obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado (de conservación y mantenimiento, de consolidación, de acondicionamiento, de restauración), obras de reforma (de reforma menor, parcial o general), obras de demolición; y obras de nueva edificación (reconstrucción, sustitución, ampliación y obras de nueva planta); y las distintas condiciones de la edificación de las parcelas y los edificios – relativas al diseño de los edificios, de calidad e higiene, de las dotaciones y servicios, de seguridad y accesibilidad, condiciones estéticas-. En el Título Segundo, Normas Técnicas de Urbanización, se analizan aspectos tales como la urbanización del viario, de los espacios libres y de las infraestructuras urbanas básicas – abastecimiento de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, residuos sólidos urbanos y otras redes. En el Título Tercero, Normas Regulatorias de los Sistemas, se regulan los distintos sistemas Generales y Locales del Viario, Equipamiento Comunitario, Áreas Libres y de Infraestructuras Urbanísticas.

En el Libro Quinto, Del Régimen del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, y en su Título Primero, Régimen del Suelo Urbano, se describen los derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano y demás condiciones para la edificación, la ejecución de dicho suelo, fundamentalmente a través de las Unidades de Ejecución, el régimen de las áreas con planeamiento aprobado y las condiciones particulares de las distintas zonas del suelo urbano: áreas de ordenación (casco tradicional, suelo industrial y catálogo), áreas con planeamiento aprobado y Unidades de Ejecución.

En el Título Segundo, Régimen del Suelo Urbanizable, se define y delimita este tipo de suelo, se establecen los requisitos para su posible edificación así como el contenido, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y las condiciones de ordenación de este tipo de suelo.

En el Título Tercero, Régimen del Suelo No Urbanizable, se conceptúa el mismo y se regula profusamente la problemática de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, se establecen las condiciones de uso de dicho suelo distinguiendo entresuelo no urbanizable común y protegido – por su valor ambiental, por razones agropecuarias, por razones forestales, humedales y de protección arqueológica, estableciéndose igualmente la determinación de elaborar un Plan Especial de Mejora del Medio Rural. Finalmente se regulan las condiciones de edificación en este tipo de suelo estableciéndose condiciones generales y particulares en función de los cuatro tipos de edificación previstos: construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca; construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas; construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social; y edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical.

Finalmente, en el Libro Sexto, Normas Generales de Protección, se regulan las distintas medidas de protección: de los sistemas generales de comunicación e infraestructuras básicas, del medio natural – protección de los recursos hidrológicos, de la vegetación, de la fauna, del suelo, del paisaje, protección atmosférica, de los yacimientos de interés científico, de jardines y arbolado-, regulación de las actividades y medidas de protección del medio ambiente urbano.

LIBRO PRIMERO. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

TÍTULO PRIMERO. ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Artículo 1.1.- Finalidades y Principios Rectores.

1. Es competencia urbanística de las presentes Normas Subsidiarias, por remisión normativa de la Ley del Suelo a las mismas, y en orden al régimen del suelo y a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos y derechos constitucionales establecidos en los arts. 40, 45, 46 y 47 de la Constitución; y a tal fin se establecen como Principios Rectores y Generales de las presentes Normas Subsidiarias:

- a) Promover el desarrollo económico-social.
- b) Garantizar el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado.
- c) Utilizar racionalmente todos los recursos naturales.
- d) Garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
- e) Coadyuvar al disfrute de todos de una vivienda digna y adecuada.
- f) Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.
- g) Participar en las rentas generadas por la acción urbanística de la comunidad.
- h) El principio de solidaridad de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento.

Artículo 1.2.- Objeto.

Las Normas Subsidiarias de El Cuervo de Sevilla son el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, definen los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las Normas delimitan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

Artículo 1.3.- Ámbito de Aplicación.

Las presentes Ordenanzas de las Normas Subsidiarias son de aplicación a la totalidad del término municipal de El Cuervo de Sevilla.

Artículo 1.4.- Naturaleza.

Las Normas Subsidiarias de Ordenación poseen naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la Ley del Suelo efectúa en ellas, para constituir el estatuto jurídico concreto de la propiedad. (Artículo 8 TRLS).

Artículo 1.5.- Vigencia.

Estas Normas Subsidiarias entrarán en vigor al día siguiente al de la publicación del texto íntegro de las Ordenanzas en el B.O.P. y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se modifiquen o revisen.

Artículo 1.6.- Revisión de las Normas Subsidiarias.

1. Las Normas Subsidiarias habrán de ser revisadas si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término de El Cuervo de Sevilla y que así lo disponga o lo haga necesario.
- b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
- c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis de las Normas en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria.
- d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las Normas que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio y sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.
- e) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica de territorio, o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
- f) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política que inspira a las Normas Subsidiarias.
- g) Cuando se haya cubierto el 80% del suelo previsto para la edificación.

Artículo 1.7.- Modificaciones de las Normas Subsidiarias.

1. Se entiende por Modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

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

3. No podrán tramitarse modificaciones de las Normas Subsidiarias cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la revisión del mismo.

4. Procederá la Modificación de las Normas Subsidiarias cuando se dé alguno de los hechos siguientes:

- Desclasificación puntual de suelos.
- Modificación en la calificación del suelo que no sea de carácter general.
- Cambios de detalle de alineaciones.
- Cambios de ordenanzas de la edificación.
- Cambios en las previsiones de equipamiento local.
- Modificaciones puntuales del equipamiento general.

5. No se considerarán modificaciones de las Normas Subsidiarias:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas Subsidiarias reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
- b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase.
- c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de las Normas Subsidiarias, se hallen o no previstas en estas Normas.
- d) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.
- e) Las modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.

Artículo 1.8.- Documentación de las Normas Subsidiarias: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa: Señala los fines y objetivos de las Normas Subsidiarias así como su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de información pública en el proceso de elaboración de las Normas. Compuesta por los documentos Memoria Informativa y Memoria de Ordenación.
 - b) Estudio de Impacto Ambiental: Recoge y analiza la información necesaria para evaluar las consecuencias ambientales de la implantación urbanística que se pretende aprobar.
 - c) Planos de las Normas Subsidiarias, con los planos de Información y Ordenación a sus respectivas escalas, que a continuación se señalan:
 - c.1. – Planos de Información:
 - Num. 1: Los recursos. Aguas superficiales. Escala 1:10.000.
 - Num. 2: Los recursos. Aguas Subterráneas. Escala 1:10.000.
 - Num. 3: Los recursos. GEA. Escala 1:10.000.
 - Num. 4: Los recursos. Capacidad de uso. Escala 1:10.000.
 - Num. 5: Infraestructuras Territoriales. Escala 1:10.000.

- Num. 6: Vías Pecuarias. Escala 1:10.000.

c.2.- Planos de Ordenación:

- Num. 1: Clasificación del Suelo. Escala 1:2.000.
- Num. 2: Calificación del Suelo. Escala 1:2.000.
- Num. 3: Gestión del Suelo. Escala 1:2.000.
- Num. 4: Alineaciones y Alturas de la Edificación. Escala 1:2.000.
- Num. 5: Red de Abastecimiento. Escala 1:4.000.
- Num. 6: Red de Saneamiento. Escala 1:4.000.
- Num. 7: Red de Alta: Escala 1:4.000.
- Num. 8: Equipamientos y Áreas Libres. Escala 1:10.000.
- Num. 9: Estructura General y Orgánica del Territorio. Escala 1:10.000.
- Num. 10: Afectaciones Sectoriales. Escala 1:10.000.

- d) Ordenanzas Urbanísticas, que constituye el presente documento y cuenta con seis (6) libros.

2. Los distintos documentos de las Normas Subsidiarias integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales de las propias Normas y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

3. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran las Normas, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La Memoria de Ordenación. Señala los objetos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Son el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.
- b) Plano de Ordenación num. 1: Clasificación y Calificación del Suelo, a escala 1:2.000. Expresa el modelo resultante de la ordenación. Con este contenido sirve de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones de las Normas Subsidiarias que pueden implicar la revisión de las mismas conforme a lo establecido en el artículo 1.6 de estas Ordenanzas.
- c) Plano de Ordenación num. 2: Calificación del Suelo, a escala 1:2.000. Contiene la zonificación de los distintos tipos de suelo, los usos asignados a cada uno de ellos y nuevos sistemas generales en suelo urbanizable. Sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- d) Plano de Ordenación num. 3: Gestión del Suelo, a escala 1:2.000. Contiene la zonificación del suelo urbano y urbanizable determinando los instrumentos de planeamiento que los desarrollan. En suelo urbanizable señalan igualmente las distintas áreas de reparto y los sistemas generales que se les adscriben. Sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- e) Plano de Ordenación num. 4: Alineaciones y Alturas de la Edificación, a escala 1:2.000. Contiene las alineaciones y alturas de la edificación en suelo urbano. Como plano de ordenación prevalece su contenido sobre los demás planos.

- f) Las presentes Ordenanzas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de El Cuervo de Sevilla. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.
- g) El resto de la documentación de las Normas Subsidiarias (Planos de Información, Memoria y Memoria Informativa) tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Subsidiarias.

Artículo 1.9.- Interpretación de las Normas Subsidiarias.

1. La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial. Cuando la aplicación de criterios interpretativos de las determinaciones o prescripciones de las Normas tenga general relevancia se hará a través de circulares e instrucciones que se publicarán para su conocimiento.

2. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (Artículo 3.1 Código Civil).

3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.

4. En caso de persistir la duda en la contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés público general.

Artículo 1.10. Efectos.

Las Normas Subsidiarias y los instrumentos que las desarrollen, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el Artículo 70.2 de la ley 7/1985 de 2 de Abril, según modificación de la ley 39/1994 de 30 de Diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el Artículo 65.2 de la ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, son públicos, ejecutivos y obligatorios.

Artículo 1.11. Publicidad.

Cualquier persona tendrá el derecho a consultar toda la documentación de las presentes Normas en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado, así como solicitar por

escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca (Artículo 6.2 LRSV), y obtenerla, todo ello de conformidad con los derechos de información reconocidos en la ley 30/1992 de 26 de Noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 1.12. Declaración de utilidad pública.

La aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, así como la de los demás instrumento de planeamiento que la desarrollen y las delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados por el Plan.

Artículo 1.13. Obligatoriedad.

Las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública (Arts. 134 y 304 TRLS).

Artículo 1.14. Usos y obras provisionales.

1. En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria. (Art. 17.1 LRSV)

2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden municipal acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. Para estos supuestos no resultará aplicable lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta TRLS.

3. En el resto del suelo urbanizable podrán autorizarse, antes de su inclusión en sectores o ámbitos para su desarrollo, los usos previstos en el artículo 20 LRSV para el suelo clasificado como no urbanizable.

Artículo 1.15. Edificios y Usos fuera de ordenación.

1. De conformidad con el artículo 137 TRLS, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como "fuera de ordenación".

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

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, en las condiciones establecidas en estas Normas (Artículo 137.2 TRLS).

4. Tendrán la consideración de “fuera de ordenación con carácter sustantivo”, aquellos edificios o instalaciones que se hallaren actualmente con un uso prohibido al señalado en las Normas, o bien porque éstas prevean un uso público para ellos. Igual consideración tendrán aquellas edificaciones con una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto. En ellas será de aplicación el número 2 anterior.

5. Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviesen en las circunstancias del número anterior, por razones sociales y económicas y no estando catalogadas, se considerarán en situación excepcional, a los efectos del número 3 del Artículo 137 TRLS. Las que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o deviniesen por fuerza mayor en dicho estado, no siendo edificios catalogados, no estarán consideradas en tal como excepción, siéndoles aplicable el número 2 anterior.

6. Tendrán la consideración de “fuera de ordenación con carácter adjetivo”, las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc, sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada del deber de conservación y reforma que corresponda a los propietarios, conforme al artículo 19 LRSV.

7. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y actualmente ubicados en una zona con una calificación urbanística incompatible así como los que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán fuera de ordenación con carácter sustantivo.

8. En los inmuebles considerados fuera de ordenación de carácter sustantivo no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias, salvo corrección de la disconformidad con las previsiones establecidas en las mismas.

9. En general, los inmuebles que estén en situación de fuera de ordenación con carácter sustantivo, conforme al número 4 anterior, se considerarán “edificaciones inadecuadas”, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 228 TRLS.

10. Los usos existentes se podrán sustituir conforme a las actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en los números 7 y 8 anteriores.

11. A aquellas industrias que resultaren en las presentes Normas en situación de “fuera de ordenación”, por razón de su volumen o alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones, siempre que no esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las presentes Normas.

12. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios e industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

13. El régimen de fuera de ordenación del suelo no urbanizable se regirá por lo disposiciones siguientes:

- a) Las edificaciones e instalaciones ubicadas en terrenos de dominio público estarán sujetas a la recuperación de oficio por parte del organismo público al que se encuentren adscritos los terrenos, sin perjuicio de la adopción de las medidas urbanísticas, tanto disciplinarias como de restauración, de la legalidad urbanística.
- b) Las edificaciones e instalaciones existentes con expediente incoado de protección de la legalidad urbanística que sean susceptibles de ser incoados por no haber transcurrido los plazos de prescripción, estarán sujetos a la resolución de los mismos, de conformidad con la normativa urbanística de aplicación.
- c) Las edificaciones e instalaciones existentes en las que no sea posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - En el caso de que estén afectadas por prescripciones relativas a servidumbres de protección del dominio público, únicamente podrán realizarse en ellas obras de conservación, no admitiéndose las de consolidación y mejora.
 - En el caso de edificaciones residenciales que no se hallaren en ninguno de los otros supuestos regulados en el presente artículo, podrán realizarse en las mismas obras de conservación y consolidación.
- d) En el caso de edificaciones e instalaciones que han sido autorizadas de conformidad con el ordenamiento jurídico aplicable en su momento, o bien se hallan localizadas en los diseminados rurales tradicionales, se podrán realizar obras de conservación, consolidación y mejora. Podrán incluso realizarse obras de ampliación y de adaptación a usos admitidos hasta la máxima superficie construible admitida en suelo no urbanizable común, siempre que no estén ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección y adopten las medidas precisas para la preservación de los aspectos medioambientales.

14. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán “reservas de dispensación” en la obligatoriedad y ejecución de las Normas, a que se refiere el artículo 134 TRLS, 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 o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.16.- Órganos Actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Ordenanzas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de las administraciones central, autonómica y provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructura, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que las Normas persiguen.

Artículo 1.17.- Instrumentos de Actuación Urbanística.

1. Para la realización de las Normas Subsidiarias, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

CAPITULO SEGUNDO. - INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 1.18.- Definición y Clases.

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

2. El desarrollo y complemento de las Normas Subsidiarias se instrumentará en especial mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a) Planes Parciales de Ordenación, para el suelo urbanizable.
- b) Planes especiales, que podrán ser:
 - En Suelo Urbano: Reforma Interior y de Mejora Urbana.
 - En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural
 - y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Infraestructuras y Servicios.
- c) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano y de Planes Parciales para el urbanizable.
- d) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

- e) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa de las Normas Subsidiarias, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- f) Catálogo de Bienes Protegidos.

3. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí mismas como en relación con el entorno en que se sitúe. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

Artículo 1.19.- Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por las Normas Subsidiarias, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por las Normas Subsidiarias, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en los planos de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, la determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LRSV, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones contendrán en los documentos previstos en los Artículos 57 a 63 de Reglamento de Planeamiento con las precisiones que se detallan en el Título Segundo del Libro Quinto de estas Normas.

Artículo 1.20.- Planes Especiales.

1. En desarrollo de las Normas Subsidiarias podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquellas, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento. La tramitación de estos Planes se ajustará a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 16/81, de 16 de Octubre.

2. Los Planes Especiales deberán respetar en todo caso la estructura fundamental del término.

3. Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

- a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
- b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la

urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en las Normas Subsidiarias.

- c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.
- d) De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualesquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.
- e) De Infraestructuras y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.
- f) De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84 y siguientes del TRLS/92, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

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

- a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones de planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:
 - Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
 - Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes de las Normas Subsidiarias.
 - Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
 - Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.
- b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por las Normas Subsidiarias.
- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

6. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual a la correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Infraestructura y Servicios, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

- a) Memoria Justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:
 - Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
 - Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes de las Normas Subsidiarias.
- b) Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

8. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.

9. Los Planes Especiales de Infraestructuras y Servicios, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

Artículo 1.21.- Estudio de Detalle.

1. Para la debida aplicación de las Normas Subsidiarias, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

- a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
- c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso estas superficies

serán inferiores a una parcela y se corresponderán con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

- d) Establecer el trazado local del viario secundario.
- e) Establecer la localización del suelo dotacional público.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo de las Normas Subsidiarias, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 de Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan en estas Normas. Y además deberán contener las siguientes determinaciones:

a) La Memoria comprenderá la justificación de:

- La conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores.
- La solución adoptada.
- La inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación.
- El cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolle.
- La inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.
- La inexistencia de un aumento sobre la edificación permitida.

b) Se incluirá además un cuadro comparativo que exprese las características cuantitativas de la solución adoptada en relación con el planeamiento que desarrolle y en especial respecto de la ocupación del suelo, alturas, edificabilidad y número de viviendas.

Artículo 1.22.- Normas Especiales de Protección.

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

2. Las Normas Especiales de Protección que, en cualquier caso puedan dictarse, respetarán las disposiciones contenidas en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.

Artículo 1.23.- Ordenanzas Especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos

determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos de suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de los dispuesto en las Normas Subsidiarias, como complemento de las mismas, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

Artículo 1.24.- Catálogos Complementarios del Planeamiento.

1. Cuando los Planes Especiales o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

CAPITULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

SECCION PRIMERA: DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 1.25.- Condiciones Exigibles a toda Actuación Urbanística.

1. Toda actuación de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas, exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo, la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

2. Quedan exceptuados de lo previsto en el apartado anterior:

- a) Las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.
- b) Las construcciones para dotaciones y espacios libres y para infraestructuras en suelos calificados para estos usos con carácter exclusivo o determinado y no se encuentren en un polígono o unidad de actuación sometida a gestión integrada.
- c) Las obras y edificaciones que, conforme a las disposiciones de estas Normas, no consumen aprovechamiento lucrativo.

Artículo 1.26.- Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación.

1. La determinación y delimitación de polígonos o unidades de actuación, o la modificación de los ya delimitados, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los Artículos 118 de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades o los polígonos de actuación esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación del polígono o unidad de actuación habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución de las presentes Normas Subsidiarias y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán polígonos y unidades de actuación que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, ateniendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos en el número 2 del artículo 117 de la Ley del Suelo. Igualmente, cumpliendo los requisitos señalados en el citado número 2 del artículo 117 de la Ley, y atendiendo especialmente al contenido de su apartado b), en ejecución de las determinaciones de las Normas Subsidiarias para el suelo urbano, se delimitarán unidades de actuación espacialmente discontinuas.

3. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrollen las Normas Subsidiarias.

Artículo 1.27.- Definición y Clases.

1. Se denominan instrumentos de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

2. Según incluyan o no el reparto de las cargas derivadas de los proyectos de urbanización, los instrumentos de gestión pueden ser:

- a) de gestión integrada.
- b) de gestión simple.

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN INTEGRADA.

Artículo 1.28.- Instrumentos de gestión integrada.

Se consideran instrumentos de gestión integrada, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 149 de la Ley del Suelo.

Artículo 1.29.- Sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 149 de la Ley del Suelo: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas Subsidiarias, y, cuando éstas no lo indicaren, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan el de expropiación.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en las presentes Normas Subsidiarias o en los Planes aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 1.30.- Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo

comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación, se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presente Normas.

3. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, en el plazo de ocho (8) meses el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado, con los requisitos reglamentarios, ante el órgano actuante para su aprobación.

Artículo 1.31.- Sistemas de cooperación.

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

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la ley, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la parcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 1.32.- Sistema de Expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, los reglamentos que la desarrollen y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

SECCION TERCERA. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SIMPLE.

Artículo 1.33.- Instrumentos de Gestión Simple.

1. Son instrumentos de gestión simple, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que siendo su finalidad el reparto de cargas y beneficios, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no incluir las cargas derivadas de los proyectos de urbanización, ni tener por finalidad la ejecución de los mismos.

2. Son instrumentos de gestión simple los siguientes:

a) Los proyectos de reparcelación en cualquiera de las formas previstas en el Título III del Reglamento de Gestión urbanística.

- b) Los proyectos de expropiación, sin previa delimitación del polígono o unidad de actuación.

Artículo 1.34.- Reparcelación.

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación al aprovechamiento establecido por las Normas, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme a la mismas.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las Normas o Plan Parcial que las desarrolle, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponde.

3. La reparcelación podrá sustituir las adjudicaciones de parcelas por compensación económica en los casos siguientes:

- a) Cuando la cuantía de los derechos de algún propietario no alcance el quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable.
- b) Cuando sea preciso ajustar diferencias de adjudicación inferiores al quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable.

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

5. El procedimiento de las reparcelaciones será el señalado por la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.

6. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecidos en los Artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, con planos a escala mínima 1:1.000. Se justificará, en todo caso, la coherencia de todas las parcelas resultantes con la ordenación del Plan Parcial que se ejecute, y se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Artículo 1.35.- Expropiación.

1. La expropiación, como instrumento de gestión simple, tiene por objeto la ejecución de las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias o planes que las desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar un polígono o unidad de actuación previamente delimitados.

2. Sin perjuicio de su aplicación a los fines previstos en el Título IV de la LRSV, la expropiación forzosa se adoptará:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística o de algunos de sus elementos.
- b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

CAPITULO CUARTO. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Artículo 1.36.- Clase de Proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases.

- a) De urbanización.
- b) De parcelación.
- c) De edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.

2. La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos salvo el de urbanización, será la establecidas en el Libro Segundo de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 1.37.- Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

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

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

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Red de distribución de gas.
- i) Canalizaciones de telecomunicación.
- j) Galerías de servicios.
- k) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- l) Alumbrado público.
- m) Aparcamiento subterráneo.
- n) Señalizaciones y marcas.

3. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, polígono o unidad de actuación, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.
4. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.
5. Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales establecidas en el Título Segundo del Libro Cuarto de estas Normas.

Artículo 1.38.- Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiere la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán además, los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar. la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado. las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse a trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada.
- b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

Artículo 1.39.- Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 5.3 y 6 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de Octubre. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de la concesión de la licencia de obras ordinarias en los proyectos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%) del coste de las obras, según el presupuesto de proyecto, si esta garantía no hubiera sido constituida con anterioridad.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por la administración urbanística municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos.

5. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración.

