

## MEMORIA DE ORDENACIÓN

El presente documento se redacta con dos propósitos. Por un lado, cumplir con la obligación normativa de explicitar los criterios que han llevado a la redacción definitiva de las Normas Subsidiarias de Coria del Río. Por otra parte, en su redacción se ha seguido (salvo en el capítulo 0, que expone los criterios generales de ordenación) el mismo orden en cuanto a capítulos que en la normativa urbanística. Este método permite controlar más la coherencia del documento durante su redacción, y por otro lado facilita la lectura de ambos textos y los criterios para su interpretación. Se pretende de este modo evitar que la redacción de la memoria se convierta en un mero trámite, que la configura como un documento de escaso uso, pero cuya trascendencia legal puede ser fuente de conflictos si no se controla de forma estrecha su vinculación con la Normativa Urbanística.

## **0. INTRODUCCIÓN**

### 0.a. Criterios generales

El modelo que se plantea para la revisión de estas Normas Subsidiarias, tiene en cuenta los aspectos que citan a continuación:

1º.- El desarrollo de la carretera de circunvalación condiciona fuertemente la accesibilidad al casco, y por lo tanto influye sobre el modelo de vialidad más oportuno.

2º.- Como consecuencia de la nueva estructuración del viario, es preciso reorganizar los bordes de la trama urbana.

3º.- La configuración del núcleo urbano entre dos vías de comunicación, una fluvial y otra de tráfico rodado, unido al hecho de la proximidad de los límites de los términos municipales colindantes, tanto al Norte como al Sur, obliga a estructurar el futuro crecimiento de tal forma que se permita la ampliación de las zonas residenciales e industriales de Coria del Río, evitando interferencias entre las mismas, y al mismo tiempo dotando al municipio de tipologías que satisfagan el conjunto de las Normas.

4º.- Se opta por un modelo de gestión que descargue la acción pública y que permita a la iniciativa privada acometer actuaciones de tamaño asequible que se incardinan en un planteamiento y en una lógica general.

5º.- Recuperar el frente del río para la ciudad, dándole continuidad hasta el límite del término y consiguiendo una amplia zona de espacios libres, destinados tanto como esparcimiento permanente, como a la ampliación del recinto de la feria, de manera que Coria presente al tráfico del Guadalquivir una visión de conjunto, bien tratada, mediante las jardinerías

oportunas y que al mismo tiempo recupere para los ciudadanos una amplia zona de esparcimiento.

6º.- El modelo de relación entre industria y residencia actualmente existente, ligado a las dos carreteras principales (antigua y circunvalación), no parece que sea el más adecuado, porque los terrenos ligados al acceso de la antigua carretera están siendo demandados cada vez más para el uso residencial. Como consecuencia de ello se plantea fundamentalmente consolidar las zonas industriales al Oeste de la carretera de circunvalación, recogiendo como tal algún pequeño polígono industrial de la carretera de Almensilla y calificando el suelo vacante entre ésta carretera y el polígono actual como industrial con características similares a las de éste último.

7º.- Asimismo se parte de una idea de consecución de suelo para la ubicación de Sistemas Generales que se consideran necesarios; este suelo se obtendrá asignándolo a los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, y se le asignarán usos diferentes.

Estos objetivos se abordan sin olvidar que se trata de una revisión de planeamiento y no un documento nuevo. Por ello, se ha procurado establecer una continuidad entre los postulados de las Normas Subsidiarias precedentes y los planteamientos de este documento siempre que ha sido posible. En Suelo Urbano se ha procurado mantener la normativa preexistente, y en el Apto para Urbanizar que ha completado su proceso de desarrollo las normativas del planeamiento parcial pasan a convertirse en ordenanzas del correspondiente suelo urbano.

Debe tenerse en cuenta que el proceso de redacción de este documento comenzó en el año 1994 (acuerdo del pleno municipal sobre la necesidad de la revisión). En los 5 años transcurridos desde la firma del contrato administrativo

(19 de septiembre de 1995) los cambios habidos en la legislación urbanística han sido muy considerables.

En efecto, durante el proceso de redacción y tramitación de las N.S. se han producido en sucesión cronológica los siguientes acontecimientos:

- 1º La promulgación del Real Decreto Ley 5/1996, de 7 de Junio, de Medidas de liberalización en materia del Suelo y Colegios Profesionales, posteriormente aprobado como Ley 7/1997, que venía a incidir sobre el planeamiento municipal en aspectos sustanciales, como la clasificación del suelo y el aprovechamiento susceptible de aprobación por los particulares.
  
- 2º La Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de Marzo, sobre los recursos interpuestos por diversas Comunidades Autónomas contra la Ley 8/1990 de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de Suelo y el Texto Refundido de 1992, que redefinió radicalmente la delimitación competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia urbanística, afectando al marco normativo precedente en tres aspectos fundamentales:
  - a) La declaración de inconstitucionalidad y nulidad de preceptos clasificados en el Texto Refundido como de "carácter básico" o de "aplicación plena" claves para la operatividad directa del instrumental urbanístico introducido por la Ley 8/1990.
  
  - b) La declaración de inconstitucionales y nulos de todos los preceptos de eficacia supletoria incorporados en la operación de refundición legislativa de 1992.
  
  - c) La atribución al Estado de la competencia para establecer, en virtud del artículo 149.1.1º de la Constitución Española, las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de propiedad en todo el territorio

nacional, con el límite de que la competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas en materia de urbanismo excluye la posibilidad de predeterminación desde la legislación estatal de concretas figuras o técnicas urbanísticas.

- 3º La aprobación de la Ley 1/1997, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, que vienen a cubrir el vacío abierto por la STC 61/1997 en el ordenamiento jurídico urbanístico, mediante la asunción como derecho propio, con carácter transitorio, de los artículos del Texto Refundido de 1992 declarados inconstitucionales y nulos, bien por exceder los límites del marco competencial estatal delimitado por el Tribunal Constitucional, bien por haberse incorporado al Texto Refundido con eficacia supletoria.

Los preceptos declarados como propios por la Comunidad Autónoma andaluza desplazan expresamente a la legislación anterior a la aprobación de la Ley 1/1997 y por tanto afectan a los artículos del R.D.L. 5/1997 de carácter supletorio.

- 4º La aprobación de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones que aborda una reforma sustancial de la materia desde los títulos competenciales reconocidos al Estado en el STC 61/1997.

- La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad de suelo en todo el territorio nacional.
- Valoraciones.
- Expropiación forzosa.
- Responsabilidad de las Administraciones.
- Procedimiento administrativo común.

Tal como señala en su Exposición de Motivos, "la Ley ha querido mantenerse absolutamente en el marco de las competencias del Estado claramente delimitadas" (por la STC) *"renunciando a incidir lo más mínimo en los aspectos relativos al planeamiento, a la gestión urbanística y al control de aquel y de ésta"*. Ello determina que una parte significativa de sus preceptos no tiene aplicación directa, sino que constituyen las "condiciones básicas" que habrán de desarrollar las legislaciones autonómicas para definir y completar el ordenamiento jurídico - urbanístico aplicable a su territorio.

En base a todo ello el sistema de fuentes a los que ha de referirse el proceso de revisión es el siguiente:

- a) Preceptos de competencia exclusiva del Estado contenidos en la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.
  
- b) Preceptos de competencia exclusiva del Estado contenidos en el Texto Refundido de 1992, que la Ley 6/1998 exceptúa a la derogación genérica del R.D.L. 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.
  
- c) Preceptos con carácter de legislación básica y, en su caso, de condiciones básicas del ejercicio de los derechos conforme al Art. 149.1.1º de la C.E., contenidos en la Ley 6/1998.
  
- d) Preceptos de idéntico carácter que la Ley 6/1998 ha exceptuado de la derogación genérica del Texto Refundido de 1992.
  
- e) Preceptos de la Ley 1/1997, de 18 de Junio de la Comunidad Autónoma Andaluza, que no se opongan a los precedentes por desarrollar preceptos del Texto Refundido de 1992 derogados por la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

f) Preceptos de los Reglamentos de desarrollo del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1976 y de la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana que completen y desarrollen los preceptos de la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma Andaluza.

g) Con carácter supletorio, preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1976. Dado que la Comunidad Autónoma Andaluza ha incorporado el régimen del Texto Refundido de 1992 y este a su vez subsume los preceptos del Texto Refundido de 1976 no derogados por la Ley 8/90, la vigencia supletoria del Texto Refundido de 1976 debiera circunscribirse a cubrir los eventuales vacíos generados por preceptos de la Ley 6/1998 que precisarían de una regulación complementaria en base a preceptos del Texto Refundido de 1992 de competencia plena o básica estatal que, sin embargo, no han sido exceptuados a su derogación genérica. (Tal es el caso de la regulación sustantiva del procedimiento expropiatorio de tasación conjunta).

A la complejidad del sistema de fuentes debe añadirse la dificultad de precisar el impacto de la Ley 6/1998 en la ordenación jurídico - urbanística autonómica que la precede. Ello es debido a la diferente naturaleza de los títulos competenciales del Estado en relación con los aspectos regulados y al propio régimen de aplicación de la Ley 6/1998 diseñado en sus disposiciones transitorias.

En base al primer aspecto, cabe distinguir entre aquellos preceptos que corresponden a una competencia exclusiva del Estado y aquellos otros que desarrollan un título competencial básico. Los primeros carecen de posibilidad de desarrollo por parte de la legislación Autonómica. Tal es el caso de determinados aspectos del régimen Jurídico de la Propiedad del Suelo y de la integridad de la regulación sobre Valoraciones y Expropiaciones (a excepción en este último de la "función" de la expropiación, que tiene carácter básico). Derecho de Superficie, Régimen Jurídico y Registro de la Propiedad).

Estos preceptos desplazan a cualesquiera otros precedentes - estatales o autonómicos- que se opongan o sean incompatibles con sus determinaciones y en tal sentido son recepcionados directamente por la Normativa de las Normas Subsidiarias.

Los preceptos de carácter básico que desarrollan los títulos competenciales de los Art. 149.1.1, 149.1.13, 149.1.18 y 149.1.23, de la C.E. tienen como límite material, según la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, la imposibilidad de definir o predeterminar unas determinadas técnicas urbanísticas o configurar un concreto modelo urbanístico y territorial. Sobre esta base el T.C. establece los criterios de una correcta articulación entre las competencias estatales y autonómicas en punto al régimen del suelo y ordenación urbana: *"El Estado, como hemos venido admitiendo, y dadas las características peculiares del régimen jurídico de la propiedad del suelo, puede tomar ciertos puntos de referencia para fijar las condiciones básicas del aprovechamiento urbanístico, en cuando derecho - deber, tales como los grandes supuestos o tipos de suelo bajo el perfil de la inexistencia, progresiva adquisición o consolidación del derecho de propiedad urbana. Lo que no puede hacer, sin embargo, como aquí sucede, es imponer una concreta técnica o definir el régimen jurídico de los instrumentos urbanísticos a su servicio, pues de aceptarse una interpretación tan expansiva del Art. 149.1.1º C.E. en relación con las competencias autonómicas en materia de urbanismo, restaría a las Comunidades Autónomas una competencia meramente residual, de desarrollo menor, que no se compadece con el orden constitucional de distribución de competencias"*.

Por su propia naturaleza los preceptos de carácter básico pueden ser desarrollados por la legislación urbanística autonómica hasta integrar el sistema normativo aplicable en su territorio. Sin embargo, dado que en el actual contexto legislativo el ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma de Andalucía es anterior a la legislación estatal, surge la cuestión de la incidencia efectiva de los preceptos de la Ley 6/1998 sobre las disposiciones autonómicas vigentes.



Sobre este aspecto, eventualmente conflictivo, esta revisión de Normas Subsidiarias ha adoptado los siguientes criterios:

- En virtud de un principio de seguridad jurídica, y en tanto no se declare la eventual inconstitucionalidad de alguno de estos preceptos, se ha asumido la preeminencia de los títulos competenciales básicos estatales sobre los preceptos de desarrollo de la legislación autonómica cuando estos pudieran ser expresamente contradictorios con los primeros.
- Igualmente, se ha estimado que la derogación por la Ley 6/1998 de determinados preceptos de carácter básico del Texto Refundido de 1992 supone la implicabilidad de sus correspondientes preceptos de desarrollo.
- Sin embargo, se estiman válidas las técnicas urbanísticas contenidas en el Texto Refundido de 1992 e incorporadas al ordenamiento autonómico, asumiendo que este último puede incluso imponer deberes a la propiedad del suelo más allá de las "condiciones básicas" definidas en la legislación estatal, respetando el contenido esencial del derecho.

Las consecuencias de la aplicación de este criterio en relación con las polémicas cuestiones de la cesión de aprovechamiento a la Administración actuante y a la aplicación de las técnicas de equidistribución y cesión de terrenos dotacionales es la siguiente:

a) Aplicación de las técnicas de equidistribución en suelo urbano.

La Ley 6/1998 se limita en su Art. 5 a establecer que las leyes autonómicas habrán de garantizar el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones. Dado que el T.C. anuló las técnicas equidistributivas previstas en el Texto Refundido de 1992 atendiendo a criterios competen-

ciales, pero sin cuestionarlas en el plano sustantivo, y que estas mismas técnicas han sido recuperadas e incorporadas como legislación propia por la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las Normas Subsidiarias asumen su aplicabilidad y enervar sus propias normas urbanísticas en los preceptos autonómicos correspondientes.

Dado, además, que la Ley 6/1998 establece la obligatoriedad de la equidistribución en el suelo no consolidado, Art. 14.2 d) y suelo urbanizable, Art. 18.5; surge la cuestión de su aplicación al suelo consolidado. Sobre este punto los criterios asumidos son los siguientes:

- La legislación autonómica puede regular las técnicas de equidistribución y ampliar el deber de equidistribución respetando siempre los criterios mínimos establecidos en la legislación estatal de carácter básico.
  
- En consecuencia el deber de equidistribución es extensivo al suelo urbano no consolidado, pudiendo aplicarse las técnicas de fijación del Aprovechamiento Tipo y de corrección de desajustes mediante transferencias de aprovechamiento en el caso de actuaciones asistemáticas. No obstante, la legislación autonómica (Disposición adicional primera TRLS 92) indica que no es obligatorio aplicar en las Normas Subsidiarias de municipios por debajo de los 25.000 habitantes la técnica del aprovechamiento tipo, razón por la que no se utilizará en los ámbitos de estas características.

b) Cesión de Aprovechamiento a la Administración actuante.

La Ley 6/1998 establece en su Art. 14.2 c) y 18.4 que los propietarios de suelo urbano que carezca de urbanización consolidada y suelo urbanizable habrán de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito o sector correspondiente.

Asimismo habilita a la legislación urbanística autonómica para:

- Reducir este porcentaje por debajo del 10% de cesión que tiene carácter de máximo.
- Reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

La nueva regulación no define el *"aprovechamiento susceptible de apropiación"* sino los deberes básicos de los propietarios del suelo urbano y urbanizable entre los que se encuentra la obligación de cesión de un determinado porcentaje del aprovechamiento lucrativo a la Administración actuante.

Por otra parte la fijación de un porcentaje de cesión máximo del 10% colisiona con la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma Andaluza que incorporó el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos, fijado en el Art. 27 del Texto Refundido de 1992 en el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

La Sentencia 61/1997 del T.C. ha establecido que la definición de lo que son condiciones básicas de ejercicio de la propiedad urbana no permite la delimitación completa y acabada del aprovechamiento urbanístico. En tal sentido autoriza al Estado para *"fijar un criterio mínimo en punto a la recuperación por la comunidad de las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos (Art. 47 C.E.) en caso de que opte por un modelo de devolución a través de la determinación del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación. Pero, asimismo, se establece que "en todo caso, esta regularización estatal ha de dejar un margen dentro del cual las comunidades Autónomas puedan ejercer sus competencias"*.

Si bien, cabe, razonablemente, preguntarse si la fijación de un porcentaje de cesión máximo, atemperado por la eventual reducción de las cargas de urbani-

zación satisface el "margen" exigido por el Tribunal Constitucional. La aplicación del principio de preeminencia de los títulos competenciales básicos del Estado sobre los preceptos de desarrollo de la legislación autonómica ha determinado que las N.S. adopten como determinación vinculante los preceptos de los Art. 14 y 18 de la Ley 6/1998, y por tanto un porcentaje de cesión de aprovechamiento a favor de la Administración, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el 10% del aprovechamiento del ámbito o sector correspondiente.

Por otra parte, y en ausencia de legislación autonómica de la habilitación prevista en el Art. 14.2. c), la Administración a la que corresponda el porcentaje de aprovechamiento participa en la misma proporción en los costes de urbanización del ámbito correspondiente.

0. b. Las dimensiones de las Normas Subsidiarias.

**Clasificación y Calificación de Suelo**

En las presentes Normas Subsidiarias el suelo del término municipal se clasifica de la siguiente manera:

Suelo Urbano consolidado	2.486.946 m <sup>2</sup>
Suelo Urbano no consolidado (U.E., P.E.R.I.)	92.132 m <sup>2</sup>
<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>2.579.078 m<sup>2</sup></b>
Suelo Apto para Urbanizar nueva creación	3.094.056 m <sup>2</sup>
Suelo Apto para Urbanizar en ejecución (antiguo Sector 1)	231.990 m <sup>2</sup>
<b>Total Suelo Apto para Urbanizar</b>	<b>3.326.046 m<sup>2</sup></b>
S.N.U. Especial Protección Dominio Público Marítimo Terrestre.	3.279.100 m <sup>2</sup>
S.N.U. Especial Protección Dominio Público Hidráulico	45.960 m <sup>2</sup>
S.N.U. Especial Protección Dominio Público Vías Pecuarias (vías)	1.191.158 m <sup>2</sup>
S.N.U. Especial Protección Dominio Público Vías Pecuarias (descansaderos)	387.852 m <sup>2</sup>
S.N.U. Especial Protección Espacios Naturales	4.865.000 m <sup>2</sup>
S.N.U. Sistema General Espacios libres	30.000 m <sup>2</sup>
S.N.U. Sistema General Dotacional (Cementerio)	18.180 m <sup>2</sup>
S.N.U. Común	46.260.259 m <sup>2</sup>
<b>Total. Suelo No Urbanizable</b>	<b>56.077.509 m<sup>2</sup></b>
Total Suelo Municipio	61.982.633 m <sup>2</sup>

## Vivienda y población

La capacidad de vivienda propuesta desde las Normas Subsidiarias es la siguiente, considerando una media de tres habitantes por cada nueva vivienda y el número máximo de viviendas previsto por ámbito de planeamiento:

	Viviendas	Habitantes
<b>Viviendas existentes y población actual</b>	<b>6.782</b>	<b>23.460</b>
S.A.U. en ejecución (Sector 1, Normas Subsidiarias anteriores)	728	2.184
Sector 1	0	0
Sector 2	485	1.455
Sector 3	673	2.019
Sector 4	93	279
Sector 5	1.800	3.000
Sector 6	130	390
Sector 7	1.025	3.075
U.E.1	250	750
P.E.R.I. 1	92	276
P.E.R.I. 2	442	1.326
<b>Total viviendas y población acogibles en nuevos ámbitos</b>	<b>12.494</b>	<b>14.754</b>

Los crecimientos demográficos previstos, según se indica en el artículo correspondiente a demografía de la memoria informativa, llevarían a una cifra máxima de 26.489 habitantes en el año 2.006, 3.029 más que en la actualidad siendo el total previsto de 38.214 habitantes, 14.754 más que en la actualidad.

En el sector 5 actualmente están construidas 800 viviendas que suponen una población de 2.400 habitantes lo que justifica que el cuadro superior aparezca sólo una población prevista de 3.000, al encontrarse el resto existente y antes mencionado incluido en la cifra de 23.460 habitantes actuales.

Estos datos sobre capacidad de acogida de los nuevos ámbitos de planeamiento deben interpretarse en su justa proporción, pues no implican un aumento de población en igual medida. Como antes se ha mencionado, el mayor sector en cuanto a extensión y población potencial, el Sector 5, no corresponde en su

totalidad a un nuevo crecimiento, sino a una regularización de una población que de hecho ya está censada, y el tratamiento del problema hace que sea preciso incorporarlo al proceso urbanizador en conjunto, aunque su superficie sea equivalente a la del total del Suelo Urbano. En este caso concreto la clasificación del suelo se realiza para paliar un problema urbanístico, no para resolver un problema de vivienda en el municipio (difícil de resolver desde esa zona, por otro lado, por las fuertes barreras geográficas), y a lo que se debe aspirar durante la vigencia de estas Normas es más a la completa regularización y urbanización que a su completa ocupación por vivienda. Si además consideramos que una parte de las viviendas en los nuevos ámbitos pueden ser ocupadas por habitantes de viviendas del casco en peor estado, se comprende mejor lo relativo de este cálculo, sobre todo cuando el planeamiento es de vigencia indefinida.

Otros dos argumentos resultan importantes en este contexto: Por un lado, hay que tener en cuenta que el crecimiento de población indicado es endógeno; la creación de la nueva autovía de circunvalación SE-40 probablemente facilitará que Coria absorba una parte del crecimiento del área metropolitana de Sevilla, con lo que las determinaciones de estas normas subsidiarias deben entenderse como un intento de encajar un crecimiento más fuerte de lo normal de manera ordenada.

Por otro lado, las Normas Subsidiarias deben entenderse como un documento de vigencia indefinida que supone un mecanismo económico; crear suelo abundante es una forma de limitar la especulación, y además permite dar una variedad adecuada de tipologías de viviendas. Un planeamiento que se limitara a una estricta respuesta al incremento de población podría verse desbordado, máxime cuando muy a menudo las circunstancias provocan que los plazos de revisión del planeamiento se demoren.

## Dotaciones

Las dotaciones previstas en Coria del Río en estas Normas Subsidiarias son las siguientes:

<b>SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO</b>		Ratio m2 /hab
S.G. Espacios libres, parques, actualmente (Parque Carlos de Mesa, Tierno Galván, Cañada, Bajo)	75.750 m2	
S.G. Espacios libres, parques, previstos.(sectores 3, 6, 7 + PP1)	118.816 m2	8,05
<b>Total S.G. Espacios libres, parques urbanos</b>	<b>194.566 m2</b>	<b>5,09</b>
Espacios libres, locales, parques en Suelo Urbano y S.A.U. en desarrollo	409.072m2	10,70
Espacios libres de pendiente > 50%	62.145 m2	
<b>Total espacios libres, parques urbanos, previstos en las N.S.</b>	<b>665.783 m2</b>	<b>17,42</b>
<b>DOCENTE</b>		
Sistema General Existente (Institutos Bachillerato y F.P.)	34.124 m2	0,89
Sistema local educativo existente o previsto en antiguo P.P.1 .	12.000 m2	0,31
Sist.locales (colegios H. Lobato, Blanca Paloma, M.J. Navarro, San José y Vicente Neira)	58.482 m2	1,53
<b>SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL</b>		
<u>DEPORTIVO</u>		
Sistema General Existente (polideportivos)	62.446 m2	
Sistema General previsto S.A.U. 3 (ampliación polideportivo)	10.000 m2	
<b>Total S.G. Deportivos previstos</b>	<b>72.446 m2</b>	<b>1,89</b>
Sistemas locales deportivos existentes y previstos en antiguo P.P. 1	79.436 m2	2,07
<u>OTROS SERVICIOS</u> (Sociales)		
Cementerio (S.G.)	14.826 m2	
Mercado + S.G. El Rocío	9.865 m2	
S.G. servicios interés público y social, S.A.U. 2	16.000 m2	
<b>Total S.G. otros servicios</b>	<b>40.691 m2</b>	<b>1,06</b>
Sistemas locales (incluido Social Tinajerías 5.000 m2)	19.332 m2	0.750
Templos	3.395 m2	

El sistema de espacios libres de Coria está formado en la actualidad por dos elementos perfectamente diferenciados. Por un lado la multitud de pequeños espacios libres, casi residuales, que han venido existiendo desde la configuración inicial del casco que hoy conocemos, con la única excepción, eso si



importante, de los espacios del parque junto al río, las zonas de libre pendiente, y el área del Cerro de San Juan. El segundo elemento de esta estructura lo conforman en la actualidad las distintas cesiones obligatorias que provienen del planeamiento de desarrollo, fundamentalmente de los Planes Parciales, pero también de las unidades de actuación anteriores.

Dado que el Suelo Urbano del Casco Tradicional y Ensanche está consolidado, no se plantea ninguna operación "agresiva" para liberar suelo y destinarlo a espacios libres, ya que sería necesario utilizar el proceso de expropiación, cosa que las arcas municipales no pueden soportar. La obtención de los nuevos espacios libres se realiza a través del doble procedimiento de establecer sistemas generales importantes, como es el caso del Sector 3, al que como ya hemos señalado se asigna una amplia zona que quedará unida con el actual parque y que presentará frente al río sin solución de continuidad con el mismo, sirviendo además para el ferial, y por otro, la obtención de estos suelos por las cesiones obligatorias de sistemas interiores de los Planes Parciales, que dada la cuantía de viviendas y de los terrenos que se califican pueden suponer superficies importantes.

El total de parques urbanos del Sistema general tendrá una superficie de 194.566 m<sup>2</sup>. Tomando, según los datos de la memoria informativa, una población máxima alcanzable de 38.214 habitantes, se obtiene una dotación de 5,09 m<sup>2</sup> por habitante, superior al mínimo establecido en el art. 25.c del Reglamento de Planeamiento. En este cómputo se ha incluido el parque Carlos de Mesa en su integridad, sin descontar la parte que está en el dominio público marítimo-terrestre, pues se considera que esa condición no impide su uso y disfrute público. Considerando el total de los espacios, los de Sistema General y los de sistema local, se llega a una proporción de 15,79 m<sup>2</sup> por habitante.

El estado del resto de dotaciones y las previsiones se indican en el cuadro de inicio de este apartado. Se puede ver que hay previstos Sistemas Generales en cuantía adecuada. Los nuevos sistemas locales, al igual que en el caso de los

espacios verdes, serán determinados en los correspondientes planeamientos de desarrollo de acuerdo con los preceptos del Reglamento de Planeamiento.

## **1. Disposiciones de Carácter General**

### 1.1. Objeto, naturaleza y características

El objeto de las Normas Subsidiarias es el establecimiento del tratamiento aplicable a las diferentes categorías del suelo que compone el territorio municipal, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la legislación urbanística de referencia:

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana - Real Decreto legislativo 1/1.992, de 26 de Junio- en adelante TRLS92, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía, publicada en el BOJA del 26 de Junio de 1997.
- Ley 6/1998, de Suelo y Valoraciones.
- Normas estatales de carácter supletorio tras la sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional, de 20 de marzo.

### 1.2. Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de las Normas Subsidiarias será el conjunto del término municipal.

### 1.3. Vigencia

La vigencia de las Normas se extenderá desde la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo (Decreto 77/94 de la CAA) hasta la aprobación definitiva de su revisión, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

#### 1.4. Efectos de la aprobación

El conjunto de la documentación que integra estas Normas Urbanísticas, así como los planes y proyectos que las desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos, de acuerdo con los artículos 133 y 134 del TRLS 92. Se reconoce el derecho de consulta en virtud del artículo 43 del TRLS 92, y la obligatoriedad del planeamiento tal y como se define en el ya citado artículo 134.

#### 1.5. Afecciones, normativa complementaria

Será de aplicación toda la normativa vigente, tanto básica como sectorial. Será de aplicación la siguiente tabla de disposiciones, junto con la legislación urbanística ya mencionada en el artículo 1.1. :

- Ley de la Comunidad de Andalucía (BOJA nº 73), así como los Reglamentos y demás Normas que la desarrollan.
- Ley de Bases de Régimen Local.
- Disposiciones estatales y autonómicas sobre vivienda de protección pública.
- Real Decreto 556/1.989 de medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, y disposiciones sobre supresión de barreras arquitectónicas.
- Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección ambiental, y Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (decreto 292/1995, de 12 de diciembre), de Informe Ambiental (Decreto 153/96, de 30 de Abril), y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre),
- Legislación de Carreteras.
- Legislación de Costas.
- Legislación de Aguas.
- Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y Decreto 255/1998, del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Resolución del 7 de julio de 1986, Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla.
- Legislación de Infraestructuras.
- Normativas sobre ahorro de energía.
- Norma Básica de la Edificación NBE- CA82 (condiciones acústicas).
- Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano.
- Reglamentos electrotécnicos.
- Reglamentos sobre instalaciones de telecomunicaciones.
- Real Decreto Ley 11/95, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas, y desarrollos.
- Ley 10/1998 de Residuos y el decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Reglamentación sobre aparatos elevadores.
- Norma Básica de la Edificación NBE- CPI96 (protección contra incendios).
- Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía.
- Normativa de seguridad e higiene en el trabajo.
- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2815/1.982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1.962.
- Ley 2/1989 de 18 de julio, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Ley 15/1975 de 2 de mayo, sobre Espacios Naturales Protegidos, y Reglamento de aplicación.
- Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y Decreto 208/97, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento forestal.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

### 1.6. Contenido documental

El contenido documental de las Normas Subsidiarias se ajusta a lo indicado en el artículo 80 del TRLS 92.

### 1.7. Interpretación

Las determinaciones de las presente Normas Subsidiarias se interpretarán con base a 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.

Se incluyen en el documento criterios para la resolución de imprecisiones o contradicciones entre los diferentes documentos que componen las Normas, y los criterios mínimos de dotación en Suelo Apto para Urbanizar.

### 1.8. Terminología

Se establece una terminología de carácter urbanístico de obligado uso en el contenido de las Normas Subsidiarias, con la definición de los términos. Sólo se permite la ampliación de dicho conjunto de términos en documentos urbanísticos de desarrollo de las N.S. en los que no resulten suficientes los incluidos en la Normativa.

## **2. Régimen Urbanístico del suelo**

### 2.1. División urbanística del territorio y régimen general del suelo

La división urbanística del territorio se realiza según los preceptos del artículo 78 del TRLS 92, que define entre los contenidos de las Normas Subsidiarias de ámbito municipal la clasificación del suelo en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable. Se divide el suelo en función de dos parámetros, su clasificación urbanística y su papel dentro de la estructura general y orgánica que proponen las Normas Subsidiarias.

Se definen los usos globales que serán de aplicación y se establece la forma de actuación.

### 2.2. Construcciones e instalaciones de carácter provisional

De acuerdo con el art. 136.1 del TRLS92 y el art. 17 de la Ley 6/1998 se regulan las construcciones de carácter provisional.

### 2.3. Incidencia de las normas sobre las edificaciones existentes.

Todas las construcciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias serán afectadas por sus determinaciones. Se dividen a los efectos de las posibilidades de actuación en edificaciones o instalaciones adaptadas a la ordenación propuesta en la revisión, edificaciones o instalaciones incluidas en catálogos de bienes protegidos, y edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente normativa. El tipo de obras que se pueden realizar en cada caso, así como los trámites previos que deben realizarse para su autorización, quedan regulados en la normativa.

#### 2.4. Derechos y obligaciones de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo se regulan de modo diferenciado según la clasificación y calificación del suelo de cada predio. Se regulan de acuerdo con el TRLS 92, la ley 6/98 sobre Suelo y valoraciones, el Reglamento de Gestión Urbanística y el contenido de la Normativa Urbanística de estas Normas Subsidiarias.

#### 2.5. Sistemas Generales.

Los ámbitos de Sistemas Generales se indican en los planos de Ordenación, diferenciando su grafiado según se encuentren en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar. Las Normas Urbanísticas regulan el procedimiento de obtención del suelo para dichos Sistemas de acuerdo con los artículos 199 y siguientes del TRLS 92. Se regula asimismo la titularidad de dichos Sistemas; en la actualidad no existen en Coria del Río Sistemas Generales de titularidad privada, y los futuros deberán adscribirse a dominio público. La gestión y explotación de dichos Sistemas Generales puede realizarse bajo las formas que regula la legislación de bases de régimen local, pudiendo por tanto realizarse en determinados supuestos por agentes privados. Por tanto, la ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones pública y privadas, según los casos.



### **3. Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias**

#### **3.1. Disposiciones generales**

El desarrollo y la ejecución de las N.S. corresponde al Ayuntamiento de Coria del Río sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas. Desde sus respectivas atribuciones, concurrirán también a la materialización de los objetivos de planeamiento el resto de las administraciones públicas con jurisdicción en el término municipal.

#### **3.2. Instrumentos de ordenación**

Se dividen en figuras de planeamiento y figuras complementarias. Las primeras permiten desarrollar determinaciones de estructura de ordenación, edificabilidad y aprovechamiento en ámbitos del territorio municipal, mientras que las segundas desarrollan la ordenación de áreas delimitadas o la regulación de aspectos determinados, pero siempre con carácter complementario respecto a las figuras de planeamiento, y sin poder modificar sus determinaciones sobre aprovechamiento o edificabilidad globales. La regulación del contenido de estas figuras se basará en las determinaciones de la legislación urbanística en vigor y en las condiciones complementarias exigidas desde las Normas Urbanísticas.

Figuras de planeamiento:

- Planes Parciales
- Planes Especiales

Figuras complementarias:

- Estudios de Detalle
- Normas Especiales de Protección

- Ordenanzas Especiales
- Registro de Bienes Catalogados y de Servidumbres

### 3.3. Instrumentos de gestión

Las actuaciones urbanísticas de ejecución de planeamiento requieren la delimitación de Unidades de Ejecución (que podrán ser espacialmente discontinuas bajo ciertas condiciones) y la determinación de un sistema de actuación que permita la materialización de la actuación y el justo reparto de cargas y beneficios. En las actuaciones sistemáticas el ayuntamiento podrá obligar a la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras para la conservación y mantenimiento permanente de la urbanización.

Se regulan los regímenes de actuación aislada en Suelo Urbano y las obras de edificación y urbanización realizadas para el cumplimiento de las previsiones dotacionales de las Normas Subsidiarias.

La decisión sobre el sistema de actuación que corresponda a cada actuación urbanística corresponde al ayuntamiento. Dicho sistema será uno de los indicados en el título IV, capítulo 2º del TRLS 92, regulándose de acuerdo con los contenidos de dicho título y los correspondientes contenidos de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Se regulan las parcelaciones urbanísticas.

### 3.4. Instrumentos de ejecución

Se conceptúan como instrumentos de ejecución los siguientes tipos de proyectos técnicos:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.

d) De actividades e instalaciones.

Se define el contenido y alcance de cada tipo de proyecto y sus diferentes subclases, sus requisitos y condicionantes en cuanto a tramitación y visado, y su carácter de condición material de la licencia que con el se otorga.

### 3.5. Intervención municipal del uso del suelo y la edificación

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida. Dicha competencia se basa en los preceptos del título VII del TRLS 92.

Las Normas Urbanísticas regulan los actos sujetos a licencia, su régimen general, contenido de los proyectos que deberán acompañar a las solicitudes, y el procedimiento de tramitación de las mismas. Se regula asimismo el silencio administrativo de acuerdo con el art. 242 del TRLS 92. Se regula la caducidad y suspensión de licencias, así como los regímenes sancionadores para el incumplimiento de las condiciones de la licencia.

Se regulan las ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos, la inspección urbanística y la declaración de ruina.

### 3.6. Información urbanística

La información urbanística como derecho de todos los ciudadanos a conocer las determinaciones de planeamiento se regula, tanto en cuanto a contenidos como en cuanto a plazos, según las siguientes modalidades:

- Consulta directa y gratuita (salvo por las tasas municipales por la realización de copias de documentación) de toda la documentación de planeamiento por cualquier ciudadano que la solicite.

- Consultas previas a la solicitud de licencias sobre las condiciones de aplicación a cualquier proyecto.
- Informes urbanísticos sobre el régimen aplicable a una finca, polígono o sector
- Cédulas urbanísticas sobre el régimen aplicable a una finca o sector, cumpliendo las especificaciones señaladas en el Artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Asimismo, se regula el procedimiento de publicidad de la interpretación de aspectos litigiosos o contradictorios de las determinaciones de planeamiento.

## **4. Usos**

### **4.1. Clasificación y regulación**

Las Normas Generales tienen por finalidad regular los usos a que han de destinarse los terrenos y las edificaciones para la totalidad del término municipal. Junto con las condiciones generales del uso, serán de obligado cumplimiento las condiciones particulares derivadas de la clasificación y calificación del suelo en que se asiente el uso, así como la normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

Se regula la compatibilidad y tolerancia entre usos, de acuerdo con las ordenanzas o los futuros planeamientos de desarrollo, así como las actividades permisibles.

### **4.2. Clases**

Se definen las diferentes clases de usos, sus categorías, grados y situaciones, así como las condiciones que deben cumplirse en cada caso. Los usos globales son:

- Residencial.
- Servicio Terciario.
- Industrial y almacenamiento.
- Dotacional- equipamiento colectivo.
- Espacios libres.
- Transporte y comunicaciones.

### 4.3. Condiciones generales

Se definen las condiciones generales que debe cumplir cada uso, sin perjuicio de las condiciones particulares derivadas de la clasificación o calificación del suelo en que se instalen. Se definen:

- Programa y condiciones mínimas de las viviendas.
- Condiciones de accesibilidad a los edificios en cada uso.
- Dotación de aparcamiento, carga y descarga en cada uso.
- Programa y condiciones de las actividades de servicio terciario.
- Programa y condiciones de los usos industriales y del almacenamiento.
- Condiciones de la industria compatible con el uso residencial.
- Programa y condiciones de los usos dotacionales y de equipamiento colectivo.
- Compatibilidad entre usos dotacionales y régimen de transformación de usos dentro de la misma categoría.
- Programa y condiciones de los espacios libres.
- Regulación de usos del transporte y de la jerarquía de la red viaria, así como las condiciones específicas para cada tipo de vía, el estacionamiento y los aparcamientos.

## **5. Edificación**

### **5.1. Objeto y contenido**

Se describen y reflejan las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

### **5.2. Parcela**

Se definen las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable, al estar la parcela indisolublemente unida a la edificación que sobre ella se asienta. Se entiende por parcelas la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona.

Se establecen superficies mínimas, condiciones de los linderos, requisitos para la agregación o segregación, condiciones y requisitos para la consideración de una parcela como solar.

### **5.3. Posición del edificio en la parcela**

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen las N.S.. Se establecen las condiciones que definen el área de movimiento de la edificación.

#### 5.4. Ocupación de la parcela por la edificación

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie que pueda ser ocupa por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones. Se definen los conceptos y criterios de medición de la ocupación, la superficie ocupable, el coeficiente de ocupación y la superficie libre de parcela.

#### 5.5. Edificabilidad y aprovechamiento

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela. Se definen los conceptos y criterios de medición de superficie edificada, superficie útil, superficie edificable, y los coeficientes de edificabilidad.

#### 5.6. Volumen y forma de los edificios

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características descritas en la sección 6ª del título 5º de las Normas Urbanísticas, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe. Definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones. La referida sección de la normativa urbanística define los conceptos y formas de medir la altura de la edificación, las construcciones por encima de la altura, la cota de planta de pisos, la altura de pisos, las plantas y los patios con sus diferentes variantes y condiciones.

#### 5.7. Calidad e higiene de los edificios

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.



Las condiciones de calidad se refieren a la calidad de la construcción en cuanto a estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra. El ayuntamiento se atribuye el velar tanto por el respeto de la Normativa Urbanística como por el cumplimiento de la calidad constructiva. Esto incluye el respeto a las normativas en vigor en materia de aislamiento térmico y acústico.

Las condiciones de higiene son las mínimas exigibles para poder declarar como habitable un local. Tienen en cuenta la posibilidad de ventilar e iluminar naturalmente en la proporción adecuada, los usos en plantas bajo rasante y las condiciones de iluminación y ventilación artificial.

#### 5.8. Dotaciones y servicios de los edificios

Se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, condiciones que conllevan el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto. Se utilizan como criterios los derivados de las Normas Tecnológicas de la Edificación y, en ciertos casos, las condiciones necesarias para la conexión a la red de las compañías suministradoras de servicios. Se determinan las condiciones para las redes de abastecimiento de agua potable, dotación de agua caliente, energía eléctrica, cuartos de contadores, puesta a tierra de instalaciones y estructura, gas energético, combustibles líquidos, energías alternativas (sólo como recomendación), cuartos de calderas, telefonía, radio y televisión (convencional y vía satélite), servicios postales, saneamiento, evacuación de humos, evacuación de residuos sólidos, acondicionamiento, aparatos elevadores y aparcamiento. En cada uno de estos apartados se seguirá el criterio, en caso de existir, de la legislación o reglamentación sectoriales en vigor.

### 5.9. Seguridad en los edificios

Se definen las condiciones de accesibilidad y circulación interior a los edificios, protección contra incendios, condiciones especiales para locales destinados a estancia de automóviles y prevención contra el rayo.

### 5.10. Condiciones ambientales

Se trata de condiciones impuestas a los edificios de nueva planta, que sean objeto de obras de reforma o que el ayuntamiento designe, con el objetivo de que de su utilización no se deriven efectos nocivos en el medio ambiente físico tanto urbano como natural, ya sea por emisiones o por vertidos. Los criterios a aplicar emanan de la ley andaluza 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y sus reglamentos de desarrollo. Se indican asimismo medidas que deben adoptarse durante las obras de urbanización y edificación.

### 5.11. Estética

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana sujetos a licencia, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad. Se indican medidas de salvaguardia de la estética urbana, basadas en la composición de fachadas, el tratamiento de las plantas bajas, los materiales de fachada, las posibilidades de modificar fachadas existentes en cuanto a composición o adición de instalaciones, el diseño de cornisas, aleros y marquesinas, portadas y escaparates, toldos, muestras, banderines, publicidad en carreteras, medianeras, cerramientos, protección del arbolado y ajardinamiento de patios. Se incluyen unas directrices para la consideración del entorno en los proyectos, con algunas medidas que el ayuntamiento puede exigir.

## **6. Urbanización**

### **6.1. Generalidades**

Las Normas Generales de Urbanización determinan las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de Urbanización. Son de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable. En los espacios incluidos en ámbitos de desarrollo del planeamiento, con independencia de su titularidad pública o privada, se determinan medidas de gestión de residuos. Asimismo se establecen medidas, diferenciadas según el carácter público o privado de los espacios, para su delimitación y definición del régimen de usos.

### **6.2. Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable**

Constituyen espacios exteriores públicos dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte. Se indican medidas de control de escorrentía de aguas en las zonas más deprimidas, con el objeto de evitar inundaciones. Se definen materiales y tratamientos para los distintos tipos de red viaria en función de sus intensidades y tipos de tráfico, así como medidas respecto a los vados permanentes, el paso de infraestructuras bajo los viarios, el alumbrado público y los viales de tránsito privatizable.

### 6.3. Red viaria en Suelo No Urbanizable

La red viaria en Suelo No Urbanizable se divide en carreteras y caminos. En el primer caso se estará a lo indicado en las normativas de carreteras; en los caminos se fijan alineaciones y se establece la necesidad de no ocupar suelo adicional durante su pavimentación. Las vías pecuarias tienen una entidad propia como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

### 6.4. Espacios libres

Se establecen criterios para las zonas verdes, en cuanto a diseño, materiales, arbolado, accesibilidad y redes de servicio.

### 6.5. Equipamientos

Se determinan criterios para la disposición de los equipamientos y aparcamientos de espacio público.

### 6.6. Redes

Las bases de cálculo para las redes de servicios urbanos tendrán en cuenta las normativas sectoriales en vigor. Asimismo, se deberá contar con las compañías suministradoras para la modificación de los estándares indicados. Se incluyen en la normativa urbanística criterios sobre alumbrado público, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable y evacuación.

## **7. Protección**

### **7.1. Alcance y contenido**

Las Normas de Protección regulan de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio urbanístico y arquitectónico. Si bien toda la Normativa establecida por las N.S. se dirige a estos fines, en el título 7º se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medioambiental (Sección 2).
- Protección de los Espacios Naturales (Sección 3).
- Protección paisajística y de la escena urbana (Sección 4).
- Protección del Patrimonio edificado (Sección 5).

Dado que el ayuntamiento es responsable de la apariencia y conservación del entorno del término municipal, tanto natural como urbano, podrá denegar o condicionar la concesión de todo tipo de licencias cuya autorización pueda conllevar perjuicios para el entorno. Los particulares están obligados a colaborar con el ayuntamiento en este ámbito.

### **7.2. Protección medioambiental**

Las Normas de Protección Medioambiental regulan, de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección ecológica, de los niveles de confort y seguridad de las personas.

Se indican medidas en los siguientes ámbitos, considerando en cada caso la normativa sectorial en vigor más adaptada y las condiciones de prestación de servicio por las compañías suministradoras de servicios en los casos en que es oportuno:

- Vertidos sólidos (basuras).

- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.
- Protección de dominios públicos.

Estas medidas irán acompañadas por un Plan Especial de Conservación del Medio Natural de iniciativa pública, que deberá entrar en vigor durante el primer cuatrienio de vigencia de las N.S. e incluirá los siguientes objetivos:

- Establecimiento de criterios constructivos que garanticen la calidad e integración paisajística de las edificaciones en el ámbito de aplicación del plan. No se autorizará ningún tipo de edificación o instalación en los "Espacios con conflicto de uso" en tanto no se definan los criterios constructivos mencionados y las dotaciones infraestructurales mínimas.
- La determinación de áreas para vertederos y escombreras, tanto en lo que se refiere a nuevas áreas como al sellado de las que se considere oportuno
- Realización de un inventario de las edificaciones fuera de ordenación en Suelo No Urbanizable para garantizar su adaptación a la normativa ambiental.
- Inventario de las actividades en suelo residencial que puedan incidir negativamente en la calidad ambiental de su ámbito
- Actuaciones de dotación de sistemas autónomos y homologados para la depuración de aguas residuales en las actividades e instalaciones existentes.
- Actuaciones para la gestión de los residuos generados en el ámbito de aplicación del plan.
- Medidas a adoptar para la protección del paisaje.
- Protección del patrimonio edificado en el medio natural y limitaciones para nuevas construcciones.
- Potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, conservación y mejora del medio rural y protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio.

Dicho Plan Especial es el tipo de documento más adaptado para dar una respuesta adecuada a una problemática de este tipo y proponer soluciones con una visión de conjunto.

Se establece que debe aprobarse también durante el primer cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias un Plan Especial de Infraestructuras para la canalización subterránea de las líneas que discurran por el suelo urbano. Dicho Plan Especial deberá contemplar una programación por tiempos y fases de trabajo hasta la total eliminación de las citadas líneas. Los nuevos trazados subterráneos deberán cumplir la legislación sectorial en vigor, siguiendo siempre que sea posible los viarios principales de la ordenación.

Se establecen asimismo medidas de protección de masas forestales, del dominio público marítimo terrestre y dominio público hidráulico.

### 7.3. Protección de espacios naturales

Se parte de las Directrices para la Ordenación Ambiental del Territorio establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental. Dichas directrices no sólo afectan a los espacios naturales; no obstante se incluyen en este apartado pues dan una visión de conjunto del tratamiento del territorio municipal desde el punto de vista medioambiental, y especialmente en cuanto a protección.

Se dividen los espacios naturales del municipio en Comunes (destinados al uso agrícola) y de Especial Protección (Dehesa de La Atalaya, Brazo del Este, entorno de la casa de Blas Infante). Su regulación de usos se basará, aparte de lo indicado en las Normas Urbanísticas, en la legislación y reglamentación sectorial en vigor. Se determinan los criterios de aplicación en caso de concurrencia de diversas normas en un solo ámbito, y condiciones generales sobre los usos en estos espacios naturales. También se establecen condiciones particulares sobre dichos usos en cada espacio natural de Especial Protección.

#### 7.4. Paisaje y de escena urbana

Se indican medidas para la protección del paisaje y la escena urbana que serán de aplicación a todo acto sujeto a concesión de licencia municipal.

#### 7.5. Patrimonio edificado

La protección del patrimonio edificado se acomete desde las Normas Urbanísticas excluyendo expresamente a los edificios de mayor interés, como son las iglesias y la ermita, que deberán protegerse con un catalogo de bienes realizado de acuerdo con las determinaciones de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. No obstante, se incluye un catálogo indicativo con el listado de los edificios que desde el ayuntamiento se considera que deben ser objeto de protección. El régimen de protección, en el caso de los edificios de dicho catálogo indicativo y de los incluidos en los artículos 10.1.19 y 10.3.5. no sólo se limita a la conservación periódica de fachadas, sino que también incluye un programa de ayudas básicas que podrán consistirán en las siguientes:

- 1.- Financiación a fondo perdido mediante subvención de las obras de mejora física, funcional y/o estética de las edificaciones.
- 2.- Préstamos (concertados con las Entidades Financieras) con la tasa de interés reducida para la realización de las obras de mejora física, funcional y/o estética de las edificaciones.
- 3.- Devolución del importe del Impuesto de Bienes Inmuebles durante un plazo máximo de cinco años.
- 4.- Devolución de las tasas municipales que recaigan sobre el inmueble durante un plazo máximo de cinco años.
- 5.- Devolución del coste de la licencia municipal de obras.



Las Ayudas se aplicarán sobre los Proyectos de Mantenimiento que a los efectos de aplicación de cuantías y porcentajes sólo podrán incluir determinado tipo de costes, sin poder incluirse en ningún caso el valor del suelo. Se incluyen criterios para poder estimar, graduar y cuantificar las ayudas en función de la intensidad de las obras, y una cuantía mínima de presupuesto para poder percibir las ayudas. Estas se entregarán contra la presentación de certificaciones de obras de acuerdo al calendario establecido en el expediente de concesión. Se establece asimismo un conjunto de obligaciones para el adjudicatario de las ayudas, que este deberá aceptar en documento notarial.

En el apartado de protección del patrimonio edificado se incluyen las medidas para la conservación de los Bienes de Interés Cultural y Yacimientos Arqueológicos, con medidas aplicables tanto en el yacimiento de Caura como en los incluidos en el listado del art. 7.5.4.1. y los planos a escala 1:10.000. Asimismo se incluyen medidas provisionales para el entorno de la ermita del Cerro de San Juan, de aplicación hasta la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural que se determina para el ámbito desde la Normativa Urbanística.

## **8. Suelo No Urbanizable**

### **8.1. Ambito de aplicación y categorías**

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, son excluidos del desarrollo urbano por las N.S., siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en los planos de Ordenación (O). Se estará en los casos pertinentes a lo contenido en la legislación sectorial correspondiente, así como a lo indicado en las normas de protección del título VII de las Normas Urbanísticas. El Suelo No Urbanizable se divide en:

- Común.
- De Especial Protección, en el que por diferentes motivos se ha considerado que deben tomarse medidas especiales.

La protección del Suelo No Urbanizable trata de impedir no sólo su degradación ambiental por vertidos o emisiones, sino también su transformación en suelo urbano al margen de procesos urbanísticos regulados por el planeamiento. Para ello se definen el concepto de núcleo de población y las condiciones en las que se puede considerar que existe riesgo de su formación.

### **8.2. Régimen general**

El régimen general del Suelo No Urbanizable establece el régimen de usos admitidos y prohibidos en esta clase de suelo. Se establece como criterio de base que el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, y las limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas no darán derecho a

indemnización al no constituir una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

Se regulan los actos sujetos a licencia en esta clase de suelo y se indica el tratamiento de la normativa concurrente. Asimismo, se establece el mecanismo de desarrollo por medio de Planes Especiales. Se regulan las parcelaciones rústicas, las construcciones e instalaciones autorizables y las edificaciones destinadas a usos agrarios. Se establece un régimen de parcela mínima, considerando tanto un mínimo absoluto como su relación con las unidades de cultivo, y la posibilidad de alcanzar la superficie mínima de parcela por medio de la agrupación de fincas en virtud de los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario. Se regulan asimismo la posibilidad de materializar en Suelo No Urbanizable edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y el tratamiento y actuaciones posibles sobre edificaciones existentes

### 8.3. Estudios de impacto ambiental y microlocalización

El ayuntamiento podrá exigir a los promotores de instalaciones o edificaciones diversos tipos de análisis de impacto ambiental, de rango estrictamente local o autonómico, determinándose las metodologías de análisis en cada caso.

### 8.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Se definen 4 categorías de S.N.U.E.P. en el término municipal de Coria del Río:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias y Descansaderos.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Espacios Naturales.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

En cada uno de los ámbitos será de aplicación, junto con la Normativa Urbanística, la legislación o reglamentación sectorial de referencia. Se describen los ámbitos de dominio público, así como sus dimensiones en los casos pertinentes. Se establece la redacción de un Plan Especial de Vías Pecuarias que permitirá acometer tanto los expedientes de desafectación de dominio vinculados a las modificaciones de trazado que imponen los nuevos sectores de S.A.U. como el deslinde del dominio, que sólo aparece referenciado en documentación antigua (Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, del término municipal de Coria del Río, de 1960).

## **9. Suelo Apto para Urbanizar**

### 9.1. Ambito de aplicación

Constituirán el Suelo apto para Urbanizar, o, de acuerdo a la nomenclatura de la Ley 6/1998, Suelo Urbanizable (S.U.), los terrenos que las N.S. declaren aptos en principio para ser urbanizados y se delimiten como tales en los Planos de Clasificación del Suelo. Dicho suelo queda dividido en siete sectores, con ámbitos definidos en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes del anexo normativo. Cada sector constituye un área de reparto para la que se determina un aprovechamiento tipo.

### 9.2. Suelo apto para urbanizar

Se definen en el capítulo 9.2. de las Normas Urbanísticas las disposiciones que deben aplicarse en el diseño de los planes parciales que desarrollen los diferentes sectores de Suelo Apto para Urbanizar, de acuerdo con la legislación y reglamentación aplicable. El anexo normativo desarrolla las características de dichos ámbitos.

#### **SECTOR 1**

Es el único sector de uso característico industrial previsto en esta revisión. Su viario deberá facilitar la conexión con su entorno, especialmente el pequeño polígono industrial situado al suroeste. Se deberá crear una vía de borde ante la autovía.

#### **SECTOR 2**

Está situado al sur del curso del arroyo Riopudio, con uso característico residencial y un Sistema General para usos de interes público y social en su

parte oriental. Se cuidará su conexión con su entorno urbano, creandose puentes y pasos bajo la autovía.

### SECTOR 3

El sector 3 configurará la fachada sur de Coria al Río Guadalquivir y el punto de contacto con el municipio de Puebla del Río. Se le asignan dos Sistemas Generales, uno de ampliación del Polideportivo, y otro de espacio libre de uso y dominio público, destinado a acoger una ampliación del campo de la feria. En la ficha del anexo normativo se indican medidas para la coordinación con el ayuntamiento de La Puebla en la urbanización a ambos lados del límite municipal.

### SECTOR 4

El sector 4 forma parte del límite sur con La Puebla del Río. Su desarrollo deberá tener en cuenta la integración con el área de Blas Infante y el Sector 3.

### SECTOR 5

El sector 5 resulta de la voluntad de integrar en el proceso urbanístico los desarrollos ilegales de Tixe y la Hermandad. Se asigna suelo suficiente para poder materializar cesiones y rentabilizar la operación. En el desarrollo urbanístico deberá respetarse la vía pecuaria que recorre el sector por su centro y proceder al cambio de trazado de la “Vereda de los Palacios” o “Calzada Romana”, que queda integrada en el ámbito como un vial más de la urbanización, pero debiendo proceder a adoptar las medidas oportunas para la protección de dicho elemento de valor arqueológico (la Calzada Romana).

### SECTOR 6

El sector 6 forma el remate por el norte de la urbanización residencial del casco, estando afectado por el futuro trazado de la SE-40. Dado que el trazado

de esta vía no está todavía definido con total precisión, se fija una banda de un ancho suficiente para permitir su paso, debiendo seguir, en todo caso, las directrices que señale en su momento la Demarcación de Carreteras del Estado y que será de titularidad pública, empezando la línea límite del Sector a partir de ésta.

## SECTOR 7

El sector 7 no pudo desarrollarse en las anteriores Normas Subsidiarias por carencia de canalización del arroyo Riopudío. Su desarrollo está condicionado a esta obra de infraestructura. La adaptación de la delimitación del ámbito al trazado definitivo del canal no se considerará modificación sustancial de planeamiento, al no ser posible, al igual que en el caso del sector 6, conocer un trazado definitivo en el momento de redacción de estas N.N.S.S.. Se ha excluido de la delimitación del sector la franja correspondiente al dominio público hidráulico, cuyo trazado se ha supuesto. Se asigna al sector un Sistema General de Espacios Verdes de Uso y Dominio Público en la ribera del arroyo, que podría también adaptarse al trazado del arroyo al no ser vinculante su situación siempre y cuando no pierda el carácter de parque urbano por su proporción y dimensiones y se transforme en un paseo. Se indican medidas de prevención contra las avenidas.

CUADRO RESUMEN DE SECTORES DE NUEVA CREACIÓN							
	EDIFICAB. AMBITO	APROV. TIPO	SUPERFICIE	SISTEMAS GENERALES	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	Nº VIVIENDAS
SECTOR 1	0,54 m2/m2	0,420	122.459,0 m2	0,0 m2	65.668,6 m2	51.478,7	0
SECTOR 2	0,38 m2/m2	0,430	138.763,0 m2	16.000,0 m2	52.617,4 m2	59.627,2	485
SECTOR 3	0,36 m2/m2	0,412	213.116,0 m2	74.935,0 m2	77.805,6 m2	87.895,1	673
SECTOR 4	0,35 m2/m2	0,410	41.794,0 m2	0,0 m2	14.820,2 m2	17.118,4	93
SECTOR 5	0,14 m2/m2	0,167	2.132.694,0 m2	0,0 m2	296.000,0 m2	355.200,0	1.800
SECTOR 6	0,13 m2/m2	0,16	211.820,0 m2	26.057,0 m2	28.278,0 m2	33.934,0	130
SECTOR 7	0,46 m2/m2	0,53	233.410,0 m2	22.000,0 m2	109.392,0 m2	123.846,0	1025
<b>TOTALES</b>			<b>3.094.056,0 m2</b>	<b>138.992,0 m2</b>	<b>644.581,8 m2</b>		<b>4.206</b>

### 9.3. Urbanizaciones de iniciativa privada

Las Normas Urbanísticas señalan medidas específicas para las urbanizaciones de iniciativa privada en cuanto a garantías, plazos y licencias.

### 9.4. S.A.U. con planeamiento en ejecución

Sólo existe un ámbito de estas características en el municipio.

## P.P. 1 ANTIGUAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Se trata de un Planeamiento en ejecución, que deberá seguir las determinaciones en su día aprobadas. El uso característico es el residencial, con 728 viviendas previstas y unas dotaciones de 10.050 m<sup>2</sup> para centros de E.G.B., 2.000 m<sup>2</sup> para preescolar, 4.919 m<sup>2</sup> para deportivas, 1.456 m<sup>2</sup> para usos sociales y 5.824 m<sup>2</sup> para Sistema General de espacios libres.



## **10. Suelo Urbano**

### 10.0. Condiciones generales

Las Normas particulares de las zonas del suelo urbano tienen el carácter de Ordenanzas Generales de uso del Suelo y la Edificación en el término municipal de Coria del Río. Como tales, son de aplicación en las zonas de ordenanza del suelo urbano indicadas en los planos de Ordenación (O) "Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable". Asimismo, son de aplicación, en defecto de las Normas particulares, en cualquier tipo de área de Ordenación cuya zona de Ordenanza esté referenciada con la misma cifra inicial en el citado plano. En las figuras de desarrollo incluidas en suelo urbano serán de aplicación las normas generales.

Desde las Normas Urbanísticas se establecen 3 tipos de zonas en suelo urbano:

- a) Áreas de ordenanza general en las que, con la regulación contenida en estas Normas, puede culminarse el proceso urbanístico.
  
- b) Áreas de remisión a planeamiento aprobado en las que la ordenanza reguladora es parte de un planeamiento anterior mediante el que se ordenó y desarrolló ese área actualmente consolidada. Las N.S. incorporan ese planeamiento y a él se remite para establecer las zonas de ordenanza del área en cuestión.
  
- c) Unidades de Ejecución. Áreas de Suelo Urbano No Consolidado, según la denominación de la ley 6/98, en las que las N.S. interponen, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de ordenación ó gestión para su total desarrollo. En ellas son también de aplicación las ordenanzas generales con las restricciones ó variaciones que se especifican en la ficha correspondiente.

d) Planes Especiales, áreas de Suelo Urbano No Consolidado, según la denominación de la ley 6/98, que ya incluidas en las Normas que se revisan o incluidas como Suelo Urbano en estas N.S., necesitan de esta figura de planeamiento:

- Para completar su desarrollo de forma concordante con la realidad edificada.
- Proteger los elementos de interés edificatorio o paisajístico natural o de la escena urbana.

#### 10.1. Casco tradicional

Comprende el recinto consolidado con edificaciones del tipo tradicional culto, además de las fincas existentes con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas que se revisan. Se corresponden con el grafismo 

1
---

#### 10.2. Crecimiento

Comprende los recintos consolidados a partir de 1.950 o sin consolidar dentro del perímetro del Suelo Urbano, que figura en los Planos de Ordenación (O). Se corresponde con el grafismo 

2
---

#### 10.3. Residencial en ensanche

Se corresponde con el área sur de la población (plan parcial del Canjilón). Se señala con el grafismo 

3
---

Se remite a las normas de edificación del Plan Parcial del Canjilón, aprobado en Junio de 1994.

#### 10.4. Mantenimiento de la edificación

Comprende los recintos destinados a edificación del tipo bloque aislado con o sin patios cerrados. Se representa por el grafismo 

4
---

#### 10.5. Ciudad jardín

Comprende las áreas destinadas exclusivamente a desarrollos de vivienda unifamiliar con gran proporción de áreas dedicadas a espacios libres y otros equipamientos. Se corresponde con el grafismo 

5
---

Se estará a las condiciones señaladas en el Plan Parcial las Palmeras aprobado definitivamente el 25 de Marzo de 1992., cuyos puntos principales se recogen a continuación.

#### 10.6. Tolerancia industrial

Comprende las áreas de edificación mezclada con usos residencial e industrial o almacenes.

Se corresponde con el grafismo 

6
---

#### 10.7. Industrial

Corresponde a todo tipo de industria, edificios industriales, almacenes y aquellas que no estén incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, anexo I del Reglamento de Calidad del Aire, con medios correctores adecuados, puedan incorporarse al conjunto urbano, con los necesarios aislamientos de zonas verdes de protección. Se corresponde con el grafismo 

7
---

#### 10.8. Comercial

Corresponde a las áreas marcadas en los planos con el grafismo 

8
---

  
No define zonas, sino que se aplica a parcelas concretas.

### 10.9. Remisión a planeamiento aprobado

Corresponde a las áreas señaladas en los planos de Ordenación (O), dentro del Suelo Urbano, que tienen aprobado por el Ayuntamiento un planeamiento específico con su propia normativa y tipología no concordante con las ordenanzas zonales señaladas hasta este Artículo, por lo que se seguirán rigiendo por su planeamiento específico. Se corresponde con la simbología

9

### 10.10. Espacios libres

Corresponde a los recintos urbanizados y ajardinados de dominio y uso público, y a los suelos inedificables de pendiente superior al 50% siendo su régimen de dominio y uso público.

Coria del Río, Enero de 2001.

Por el equipo redactor,

# ÍNDICE

## Memoria de Ordenación

<b>0. Introducción.</b> .....	2
0.a. Criterios generales .....	2
0.b. Las dimensiones de las Normas Subsidiarias. ....	13
<b>1. Disposiciones de Carácter General</b> .....	19
1.1. Objeto, naturaleza y características .....	19
1.2. Ambito de aplicación .....	19
1.3. Vigencia .....	19
1.4. Efectos de la aprobación .....	20
1.5. Afecciones, normativa complementaria .....	20
1.6. Contenido documental .....	22
1.7. Interpretación .....	22
1.8. Terminología .....	22
<b>2. Régimen Urbanístico del suelo</b> .....	23
2.1. División urbanística del territorio y régimen general del suelo..	23
2.2. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.....	23
2.3. Incidencia de las normas sobre las edificaciones existentes....	23
2.4. Derechos y obligaciones de la propiedad del suelo.....	24
2.5. Sistemas generales. ....	24
<b>3. Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias</b> .....	25
3.1. Disposiciones generales .....	25
3.2. Instrumentos de ordenación.....	25
3.3. Instrumentos de gestión.....	26
3.4. Instrumentos de ejecución .....	26
3.5. Intervención municipal del uso del suelo y la edificación.....	27
3.6. Información urbanística .....	27

<b>4. Usos</b> .....	29
4.1. Clasificación y regulación.....	29
4.2. Clases .....	29
4.3. Condiciones generales .....	30
<b>5. Edificación</b> .....	31
5.1. Objeto y contenido .....	31
5.2. Parcela .....	31
5.3. Posición del edificio en la parcela .....	31
5.4. Ocupación de la parcela por la edificación .....	32
5.5. Edificabilidad y aprovechamiento .....	32
5.6. Volumen y forma de los edificios .....	32
5.7. Calidad e higiene de los edificios .....	32
5.8. Dotaciones y servicios de los edificios.....	33
5.9. Seguridad en los edificios .....	34
5.10. Condiciones ambientales .....	34
5.11. Estética .....	34
<b>6. Urbanización</b> .....	35
6.1. Generalidades .....	35
6.2. Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable .....	35
6.3. Red viaria en Suelo No Urbanizable .....	36
6.4. Espacios libres .....	36
6.5. Equipamientos .....	36
6.6. Redes .....	36
<b>7. Protección</b> .....	37
7.1. Alcance y contenido .....	37
7.2. Protección medioambiental .....	37
7.3. Protección de espacios naturales.....	39
7.4. Paisaje y de escena urbana .....	40

7.5. Patrimonio edificado.....	40
<b>8. Suelo No Urbanizable.....</b>	<b>42</b>
8.1. Ambito de aplicación y categorías.....	42
8.2. Régimen general.....	42
8.3. Estudios de impacto ambiental y microlocalización .....	43
8.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.....	43
<b>9. Suelo Apto para Urbanizar.....</b>	<b>45</b>
9.1. Ambito de aplicación .....	45
9.2. Suelo apto para urbanizar.....	45
9.3. Urbanizaciones de iniciativa privada.....	48
9.4. S.A.U. con planeamiento en ejecución .....	48
<b>10. Suelo Urbano .....</b>	<b>49</b>
10.0. Condiciones generales .....	49
10.1. Casco tradicional.....	50
10.2. Crecimiento .....	50
10.3. Residencial en ensanche .....	50
10.4. Mantenimiento de la edificación.....	50
10.5. Ciudad jardín .....	51
10.6. Tolerancia industrial .....	51
10.7. Industrial.....	51
10.8. Comercial.....	51
10.9. Remisión a planeamiento aprobado.....	52
10.10. Espacios libres.....	52