

Sdjhdsaj

1) Reparcelación Concepto: Se entiende por reparcelación a la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución. Hay dos formas de reparcelación: *Voluntaria o forzosa*.

2) Método de actuación Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de ejecución adecuado de entre los siguientes: a) Expropiación. (Pública) b) Cooperación. (Pública) c) Compensación. (Privada)

3) Justiprecio Órgano competente para su fijación y bonificación por avenencia.

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general.

2. El pago del justiprecio podrá producirse de acuerdo con el expropiado mediante la entrega o permuta con otras fincas pertenecientes a la administración actuante o al beneficiario de la expropiación.

3. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo, por decisión de la Comisión Provincial de Valoración.

4) Licencias Urbanísticas Son competencia exclusiva de los ayuntamientos. Se precisan para los siguientes tipos de actos:

1. De obra mayor: Necesita un proyecto básico y de ejecución.

2. De obra menor: No necesita proyecto de ningún tipo.

3. De habitabilidad o primera ocupación: Actos tales como parcelaciones urbanísticas referidas a la sección sexta del capítulo II, movimientos de tierra, talas de masas arbóreas, obras de viabilidad y de infraestructuras... Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción o edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público.

5) Infracciones y sus sanciones Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en esta ley dará lugar a la adopción de las siguientes medidas: Las precisas para proteger la legalidad urbanísticas, la exigencia de la responsabilidad sancionadora y el resarcimiento de los daños e indemnización de los perjuicios por parte de los responsables. En cualquier caso, se adoptarán medidas para la reposición de las alteraciones producidas.

Clases de infracciones: Se clasifican en leves, graves y muy graves.

Sanciones mínimas: a) Leves: 600€ b) Graves: 3000€ c) Muy graves: 6000€ El importe de las multas se destinarán a obras tales como equipamientos y actuaciones de planeamiento del municipio

6) Comisiones provinciales de valoración

1 Se crean como órganos desconcentrados de ámbito provincial de la junta de Andalucía especializados en materia de expropiación forzosa.

2 Las Comisiones provinciales de valoración conocerán de los procedimientos de determinación de justiprecio de todas las expropiaciones forzosas cuando la administración expropiante sea la Comunidad Autónoma.

3. Se componen de los siguientes miembros: Presidente Vocales: (Letrado, 4 técnicos, 1 notario, 1 técnico facultativo, 1 técnico representante). Secretario

7 Tipos y regulación de usos

1 Usos admisibles ? Uso global, Uso pormenorizado, Usos compatibles

2 Usos prohibidos ? Aquellos usos que deben ser impedidos por las normas de este plan o por las ordenanzas de los planes parciales.

Regulación

a) Usos obligados: Son los especificados en el contenido de las licencias de obra Mayor.

b) Usos provisionales: Los que estando prohibidos por estas normas, se establezcan legalmente de manera temporal.

c) Uso fuera de ordenación: Aquellos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrega en vigor del plan general, pero prohibidos en el mismo.

d) Usos fuera de ordenanza: Son aquellos preexistentes que sin estar prohibidos, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados.

e) Usos existentes o preexistentes.

8) Tipos de usos residenciales Es el que sirve de alojamiento permanentemente a las personas.

Clases de residencias Según su organización en la parcela se distinguen tres categorías: A. Vivienda en edificación unifamiliar B. vivienda bifamiliar c. vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva. Según el régimen jurídico a que pudiera ser sometida:

1 vivienda sometida a algún régimen de protección pública (VPO)

2 vivienda libre

10) Parcela y solar

Parcela: Se define parcela a toda porción de suelo urbano edificable, delimitada para la ejecución de la urbanización y edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, y asegurar la unidad mínima de edificación.

Solar: parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que dictan la ley del suelo es apta para ser edificada de

forma inmediata, previo señalamiento de alineaciones y rasantes de acuerdo con la G.M.U.

9) Parques y jardines Comprende los espacios destinados a arbolado y jardinería, que tiene por objeto: **1** garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población **2** mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos **3** proteger y aislar las vías de tránsito rápido **4** desarrollar juegos infantiles **5** aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran **6** obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad **7** cualquier otra finalidad análoga. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen: A. parque urbano B. jardín **C. área ajardinada.**-Si un parque tiene menos de 2500 m² solo se admitirá equiparlo con aparcamientos, si en cambio tiene más podrá equiparse además con sociales y deportivos, ocupando el 20% si van descubiertos o el 40% si van cubiertos. **11) Ocupación de parcelas** - Es la proyección en planta de las edificaciones sobre y bajo rasante incluyendo los cerpos salientes en el interior de la parcela.- Cada zona fija el porcentaje de ocupación máxima edificatoria dentro de la parcela. - Los sótanos, nivelaciones y rebajes no sobrepasaran el porcentaje de ocupación máximo de parcela. -Un sótano podrá ocupar un 25% más de su ordenanza, siempre que sea para aparcamiento, se cumpla la separación de linderos públicos y privados y se garanticen las condiciones de ajardinamiento del resto de la parcela. **12) Tipos de retranqueo** Es el retroceso de los edificios respecto a la alineación del vial o a las medianerías.-En todo el frente de alineación de una manzana-En todas las plantas de una edificación-En las plantas altas de una edificación - En planta baja para formación de pórticos o soportales **13) Separación de linderos públicos y privados** -Las separaciones mínimas de las edificaciones al frente de la vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de ésta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrán situar la edificación. Se determinan en las Ordenanzas específicas de la zona. -Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajas del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos. - Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante podrán situarse a una distancia mínima de 2m. de los linderos público y privados.-**Alturas reguladoras.**-La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las ordenanzas de la zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. La altura y el número de plantas se han de respetar conjuntamente.- La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano superior del último forjado .Por encima solo podrán estar: -La cubierta de los edificios(pendiente menor al 50%). El vuelo máximo de la cubierta no superara al de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será 2.75 m.-Los petos de barandilla de fachadas así como los elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1.20 m. (opacos) y 1.80 m. (transparentes)-Los casetones de acceso a terraza, con altura de 2.70 m. y una ocupación máxima de un 15% de la superficie de la cubierta.**14.Plantas bajas y entreplantas.**a)Planta baja.Se define como la planta del edificio a rasante con el terreno o dentro de la tolerancia que marque la norma.Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de la zona, se fija como altura de la planta 3.50 m (uso comercial) y 2.50 m (usos viviendas (alturas mínimas libres))Salvo para uso de aparcamiento que se permitirá siempre que se justifique, las plantas bajas partidas y altillos deberán cumplir las siguientes condiciones:No podrá ser utilizable para vivienda.Se separaran un mínimo de 2 m de todas las fachadas.No podrá superar el 40% de ocupación sobre la planta del local donde se ubiquen.Su altura libre mínima será de 2.20 m. por encima y 2.50 metros por debajo del forjado.b)Planta sótano.Se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja. Planta sótano es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo este a menos de 1.50 m. sobre el nivel del suelo.Para el uso de aparcamientos, de almacén de viviendas plurifamiliares o para equipamientos no comerciales no computara la superficie máxima de techo edificable. Para el resto de usos computara al 100%.La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza específica de zona debiendo cumplirse la separación entre linderos públicos y privados.