

APROBACIÓN INICIAL

TITULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO



### TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 10.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:
  - a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
  - b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.
  - c. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior. En los Ámbitos de Planeamiento Diferido se requiere la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada de las áreas en las que se prevén operaciones integradas de reforma interior, que precisan la formulación de Planeamiento Especial, y en los que se fijan los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos. Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento Incorporado son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo del planeamiento general anterior, así como su gestión.
  - d. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
  - e. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
  - f. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
  - g. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
  - h. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
  - i. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
  - j. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
  - k. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
  - l. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
  - m. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
  - n. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
  - o. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
  - p. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
  - a. Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
  - b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
  - c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.
  - d. Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalles.
  - e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

### Artículo 10.1.2. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los

Planos de Ordenación relativos a la Clasificación del Suelo Urbano con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
  - b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
  - c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: Clasificación y Categoría del Suelo Urbano y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.
  3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.
  4. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad

con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :

- a. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
- b. Suelo Urbano no consolidado

### Artículo 10.1.3. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.
2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías, Sectores del Suelo Urbano y Urbanizable, Sistemas Generales (O-04), y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa (O-06 y O-07).

### Artículo 10.1.4. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - 1.1. Carecer de urbanización consolidada por:
    - a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
    - b. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
  - 1.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un

aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando:

- a. Áreas de Reforma Interior. (ARI) para su ejecución sistemática, distinguiendo aquellas que se asumen pertenecientes al ámbito del planeamiento incorporado del Conjunto Histórico
- b. Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos constituidas por áreas homogéneas de edificación en las que se incrementa el aprovechamiento incluidas en Áreas de Repartos. (ATA).
- c. Áreas Homogéneas de Edificación con incremento de aprovechamiento sin delimitación de Área de Reparto (AIA).
- d. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado (AUNI) e incluidas en Áreas de Reparto. Se trata de Actuaciones Simples (AS), que podrán ser de Equipamiento, de Espacios Libres y de Viario.
- e. Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio correspondiente a Áreas de Planeamiento Incorporado (API) que se adscriben a esta categoría de suelo por tratarse de actuaciones urbanísticas asumidas cuya ejecución se encuentra iniciada y no culminada en el momento de la entrada en vigor del presente Plan.

### Artículo 10.1.5. División en Zonas de Ordenanzas

1. El Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en el Título XI de estas Normas en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.
2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de

edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

### Artículo. 10.1.6. Ámbitos de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior, Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos y Áreas de Incremento de Aprovechamientos siguientes para los que el Plan General establece su ordenación pormenorizada completa, sin perjuicio de la formulación de Estudio de Detalle cuando fuera preciso.
2. Las Áreas de Reforma Interior (ARI) con ordenación pormenorizada completa directamente establecida por el Plan General y de ejecución sistemática son:
  - A. En la Zona La Casería:
    1. ARI CS 01 Calle Batalla del Ebro
    2. ARI CS 02 Calle Aurora-Juan Sebastian Elcano
    3. ARI CS 04 Santo Angel
    4. ARI CS 05 Calle Luis de Ossío
    5. ARI CS 06 Calle Ricardo Isassi-Batalla del Ebro
  - B. En la Zona Reyes Católicos- El Cristo:
    6. ARI RC 01 Prolongación Calle Araucaria
    7. ARI RC 02 Calle Olmos
    8. ARI RC 03 Apertura de la calle Adelfas-calle Las Acacias
    9. ARI CR 01 Avenida Pery Junquera - calle San Ignacio
    10. ARI CR 02 Frente Puente de la Casería
    11. ARI CR 03 Calle Ana Rivero
    12. ARI CR 05 Calle Doctor Castroviejo
    13. ARI BA 01 Avenida Pery Junquera - calle Castillo de Olite
  - C. En la Zona La Pastora:
    14. ARI PS 01 Estación de Autobuses
    15. ARI PS 02 Calle Ramón y Cajal

16. ARI PS 03 Entorno Colegio Puente Zuazo
- D. En la Zona La Magdalena:
  17. ARI MG 01 La Magdalena
- E. En la Zona Santo Entierro- Manuel de Falla:
  18. ARI SE 01 Calle José Ramos Borrero
  19. ARI SE 02 Calle Galera
  20. ARI SE 03 Calle Barcaza-calle Bergantín
  21. ARI SE 04 Plaza Tercio Armada
  22. ARI SE 05 Avenida de La Constitucion
  23. ARI SE 06 Calle Marqués de Villaviciencio
- F. En la Zona Batería Alta:
  24. ARI SE 07 Bateria Alta
- G. En la Zona La Ardila:
  25. ARI AR 01 Duque de Arcos - Ponce de León
- H. En la Zona Camposoto:
  26. ARI CA 01 Calle Antonio Rodriguez
  26. ARI CA 02 Calle Cerro de los Ángeles
  27. ARI CA 03 Calle El Pedroso
  29. ARI CA 04 Calle Vía Láctea-Buen Pastor
  30. ARI CA 05 Depósitos de Agua
  31. ARI CA 06 La Albenda
  32. ARI CA 07 Camposoto
- I. En la Zona de Gallineras:
  33. ARI GA 01 Puerto de Gallineras
- J. En la Zona Ronda del Estero:
  34. ARI RE 01 Caño del Zaporito
- K. En la Zona Bahía Sur
  35. ARI BS 01 Fachada Este de Bahía Sur
  36. ARI BS 02 Caño Herrera

3. Las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos son:
  - A.I.A (ATA). 01 San José
  - A.I.A (ATA) 02 Plaza de toros
  - A.I.A (ATA). 03 Campo de Fútbol Bazan
  - A.I.A. (ATA) 04 Gallineras
4. Las Áreas Homogéneas de Edificación de incremento de aprovechamiento sin delimitación de Área de Reparto (AIA) son las siguientes:
  - A.I.A. 05 Polígono Industrial Fadrucas
5. Con carácter general las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de las diferentes ámbitos del suelo urbano no consolidado coinciden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias para asegurar objetivos de ordenación específicos.

### Artículo 10.1.7. Ámbitos de ordenación con Planeamiento Específico en Suelo Urbano

1. Los Ámbitos de Ordenación con Planeamiento Específico son los ámbitos territoriales en los que el presente Plan remite su ordenación pormenorizada y en detalle a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro o a uno anterior ya aprobado definitivamente en el momento de la entrada en vigor del mismo. Se distinguen Ámbitos de Ordenación Diferida y Ámbitos de Planeamiento Incorporado.
2. Ámbitos de Ordenación Diferida. Son los ámbitos territoriales que precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada. El régimen del planeamiento de desarrollo diferido se realizará desarrollando las condiciones específicas de ordenación establecidas en las fichas correspondientes para cada sector o área de reforma interior de conformidad con las previsiones del Título I y II de estas Normas.

3. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API). Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de que, en su caso, realice alteraciones puntuales en la ordenación detallada.

### Artículo 10.1.8. Ámbitos de ordenación diferida en Suelo Urbano No Consolidado

1. Los Ámbitos de Ordenación Diferida coinciden con las Áreas de Reforma Interior identificadas en el suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan remite su ordenación completa y detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro.
2. En las áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado, se elaborarán los Planes Especiales que se señalan a continuación, y cuyas determinaciones preceptivas se contienen en los planos de ordenación pormenorizada y en las fichas del Anexo de estas Normas Urbanísticas:
  - a. Plan Especial ARI CS 03 Casería Oeste
  - b. Plan Especial ARI CS 07 Plataforma sobre el ferrocarril
  - c. Plan Especial ARI CA 08 Polígono de Tiro Janer
3. En las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos que cuentan con una delimitación continua se deberá elaborar un Estudio de Detalle para la mejor ordenación volumétrica de la edificabilidad atribuida a las parcelas edificables.

### Artículo 10.1.9. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbano

1. Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API

2. Son Ámbitos de Planeamiento Incorporado los siguientes:

2.1 API.1 Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de San Fernando (API-01). El presente Plan General asume íntegramente las determinaciones urbanísticas de este Plan Especial.

Asimismo, en el ámbito del Conjunto Histórico, el Plan General asume, igualmente las siguientes Unidades de Ejecución identificadas y ordenadas pormenorizadamente en el citado documento de Plan Especial que tienen la consideración de Áreas de Reforma Interior y, como tal con la categoría de suelo urbano no consolidado:

ARI.CH-01	AIP 3 Prolongación de viario calle Ferrol
ARI.CH-02	AIP 4 Prolongación de viarios calles Cádiz y Cartagena
ARI.CH-03	AIP 7 Ordenación Plaza de Toros
ARI.CH-04	AIP 8 Ordenación Área de Capitanía
ARI.CH-05	AIP 9 Prolongación viario calle Batallones de Marina
ARI.CH-06	AIP 14 Ordenación Plaza de Los Melones
ARI.CH-07	AIP 16 Prolongación viario calle Menorca
ARI.CH-08	AIP 17 Ordenación calle San Marcos I
ARI.CH-09	AIP 19 Prolongación de viario calle Vestuario de Comedias
ARI.CH-10	AIP 22 Apertura de viario calle Carmen I
ARI.CH-11	AIP 22 Apertura de viario calle Carmen II

2.2 En el suelo urbano consolidado, se delimitan los siguientes ámbitos territoriales respecto a los cuales se asumen los siguientes planeamientos de desarrollo del Plan General anterior:

API 02:	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR ZONA INDUSTRIAL I2
---------	---

API 03:	PLAN PARCIAL SECTOR 2 SAN JUAN BAUTISTA
---------	---

API 04:	PLAN PARCIAL SECTOR 3 CAMPOSOTO
---------	---------------------------------

API 05:	PLAN PARCIAL SECTOR 4 LA MILAGROSA
---------	------------------------------------

2.3. En Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio:

Pertenecen a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado con carácter transitorio, y hasta tanto se proceda a la culminación de las obras de urbanización, los siguientes Ámbitos de Planeamiento Incorporado que provienen del Plan General anterior::

ARI.T-01	API 06: UE 36 PGOU 1992
----------	-------------------------

ARI.T-02	API 07: UE 41 PGOU 1992
----------	-------------------------

ARI.T-03	API 08: UE 44 PGOU 1992
----------	-------------------------

ARI.T-04	API 09: UE 45 PGOU 1992
----------	-------------------------

ARI.T-05	API 10: UE 50 PGOU 1992
----------	-------------------------

ARI.T-06	API 11: UE 56 PGOU 1992
----------	-------------------------

ARI.T-07	API 12: UE 59 PGOU 1992
----------	-------------------------

ARI.T-08	API 13: PERI FSC PGOU 1992
----------	----------------------------

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado es el siguiente:

a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que incorpore el Plan General. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Memoria de Ordenación así como en las presentes Normas Urbanísticas.

- b. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.
- c. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido salvo que en el Título XI de las presentes Normas se exprese la voluntad de alterarlas.
- d. En el caso de discrepancia entre las determinaciones del planeamiento antecedente y las que incorpora el presente Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen. En todo caso prevalecerá lo dispuesto por el presente Plan General para el API correspondiente cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.
- e. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.
- f. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de Suelo Urbano que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la establecida en el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado.
- g. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en el Suelo Urbano No Consolidado podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.
- h. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, la alteración de cualquiera de sus determinaciones requerirá la Modificación Puntual del Plan General, sin perjuicio de aquellos reajustes que puedan realizarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle conforme a las determinaciones de estas Normas establecidas en el Título II.

### Artículo 10.1.10. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No consolidado.

1. Se trata de ámbitos territoriales del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.
2. En el suelo urbano se identifican dos tipos de actuaciones urbanizadoras no integradas:
  - a. Actuaciones Simples (de Viario, Espacios Libres o de Equipamiento).
  - b. Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta marginalidad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios públicos, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

### Artículo 10.1.11. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística

1. A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:
  - 1.1. El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
  - 1.2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:
    - a. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su

delimitación posterior. Se corresponden con los siguientes ámbitos de las Áreas de Reforma Interior de ejecución sistemática:

- a.1. En la Zona La Casería :
  1. ARI CS 01 Calle Batalla del Ebro
  2. ARI CS 02 Calle Aurora-Juan Sebastian Elcano
  3. ARI CS 03 Casería Oeste
  4. ARI CS 04 Santo Angel
  5. ARI CS 05 Calle Luis de Ossío
  6. ARI CS 06 Calle Ricardo Isassi-Batalla del Ebro
  7. ARI CS 07 Plataforma sobre el ferrocarril
- b. En la Zona Reyes Católicos- El Cristo:
  8. ARI RC 01 Prolongación Calle Araucaria
  9. ARI RC 02 Calle Olmos
  10. ARI RC 03 Apertura de la calle Adelfas-calle Las Acacias
  11. ARI CR 01 Avenida Pery Junquera - calle San Ignacio
  12. ARI CR 02 Frente Puente de la Casería
  13. ARI CR 03 Calle Ana Rivero
  14. ARI CR 05 Calle Doctor Castroviejo
  15. ARI BA 01 Avenida Pery Junquera - calle Castillo de Olite
- c. En la Zona La Pastora:
  16. ARI PS 01 Estación de Autobuses
  17. ARI PS 02 Calle Ramón y Cajal
  18. ARI PS 03 Entorno Colegio Puente Zuazo
- d. En la Zona La Magdalena:
  19. ARI MG 01 La Magdalena
- e. En la Zona Santo Entierro-Manuel de Falla:
  20. ARI SE 01 Calle José Ramos Borrero
  21. ARI SE 02 Calle Galera
  22. ARI SE 03 Calle Barcaza-calle Bergantín
  23. ARI SE 04 Plaza Tercio Armada
  24. ARI SE 05 Avenida de La Constitución
  25. ARI SE 06 Calle Marqués de Villaviciencio

- |   |  |
|---|--|
| <p>f En la Zona Batería Alta:</p> <p>26. ARI SE 07 Batería Alta</p>   | <p>47. ARI.CH-08 AIP 17 Ordenación calle San Marcos I</p> <p>48. ARI.CH-09 AIP 19 Prolongación de viario calle Vestuario de Comedias</p>   |
| <p>g En la Zona La Ardila:</p> <p>27. ARI AR 01 Duque de Arcos - Ponce de León</p>  | <p>49. ARI.CH-10 AIP 22 Apertura de viario calle Carmen I</p> <p>50. ARI.CH-11 AIP 22 Apertura de viario calle Carmen II</p>   |
| <p>h En la Zona Camposoto:</p> <p>28. ARI CA 01 Calle Antonio Rodríguez</p> <p>29. ARI CA 02 Calle Cerro de los Ángeles</p> <p>30. ARI CA 03 Calle El Pedroso</p> <p>31. ARI CA 04 Calle vía láctea-Buen Pastor</p> <p>32. ARI CA 05 Depósitos de Agua</p> <p>33. ARI CA-06 "La Albenda".</p> <p>34. ARI CA-07 "Camposoto".</p> <p>35. ARI CA 08 Polígono de Tiro Janer</p>   | <p>En estos ámbitos, las unidades de ejecución coincidirán con la delimitación del área de reforma interior. No obstante, las áreas sujetas a Plan Especial de desarrollo podrán en su seno subdividir el ámbito en diversas unidades de ejecución de forma justificada.</p>   |
| <p>i En la Zona de Gallineras:</p> <p>36. ARI GA 01 Puerto de Gallineras</p>  | <p>1.3. Los terrenos incluidos en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución, incluidas en Áreas de Reparto, el presente Plan posibilita el cumplimiento de los deberes básicos exigidos a los propietarios del Suelo Urbano no consolidado mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos, sin que sea obligatoria la ejecución sistemática. Las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos delimitadas son:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. AIA (ATA). 01 San José</li> <li>2. AIA (ATA) 02 Plaza de toros</li> <li>3. AIA (ATA). 03 Campo de Fútbol Bazan</li> <li>4. AIA (ATA) 04 Gallineras</li> </ol> |
| <p>j En la Zona Ronda del Estero:</p> <p>37. ARI RE 01 Caño del Zaporito</p>  | <p>Las parcelas incluidas en las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos se regulan por el régimen establecido en el artículo 10.2.7 de estas Normas.</p>  |
| <p>k En la Zona Bahía Sur:</p> <p>38. ARI BS 01 Fachada Este de Bahía Sur</p> <p>39. ARI BS 02 Caño Herrera</p>   | <p>1.4. Las parcelas pertenecientes a áreas homogéneas de edificación a las que el presente Plan les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior que quedan excluidas de ámbitos de unidades de ejecución y en las que no se procede a su inclusión en Áreas de Repartos, y cuya ejecución se realiza mediante actuación asistemática sin transferencias de aprovechamientos urbanísticos</p>   |
| <p>l En el ámbito del Conjunto Histórico:</p> <p>40. ARI.CH-01 AIP 3 Prolongación de viario calle Ferrol</p> <p>41. ARI.CH-02 AIP 4 Prolongación de viarios calles Cádiz y Cartagena</p> <p>42. ARI.CH-03 AIP 7 Ordenación Plaza de Toros</p> <p>43. ARI CH-04 AIP 8 Ordenación Área de Capitanía</p> <p>44. ARI.CH-05 AIP 9 Prolongación viario calle Batallones de Marina</p> <p>45. ARI.CH-06 AIP 14 Ordenación Plaza de Los Melones</p> <p>46. ARI.CH-07 AIP 16 Prolongación viario calle Menorca</p> | <p>La única Áreas Homogénea de Edificación de incremento de aprovechamiento sin delimitación de Área de Reparto (AIA) que se delimita se corresponde con la A.I.A. 05 Polígono Industrial Fbricas, y su régimen se concreta en el artículo 10.2.8 de estas Normas.</p>   |

- 1.5. Las parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en esta categoría de suelo de urbano no consolidado se adscriben a las distintas Áreas de Reparto. Estas parcelas pueden ser objeto de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos si se localizan en un ámbito delimitado como Área de Transferencia; en otro caso, podrán adscribirse para su adquisición a la gestión de unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su Área de Reparto, sin perjuicio, de la aplicación de la expropiación u ocupación directa.
2. En los ámbitos de planeamiento incorporado del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado.

## CAPITULO II. REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

### SECCIÓN I. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

#### Artículo 10.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuanta con los siguientes derechos:
  - a. La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
  - b. La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:
  - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

- b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
- d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

#### Artículo 10.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:
  - a. Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.
  - b. Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - c. Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
  - d. La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
  - e. El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización,

impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.
4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.
5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: los localizados en el Centro Histórico, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, e inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia, dos años desde la entrada en vigor del Plan, y de inicio en el plazo establecido en

aquella. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

## SECCIÓN II. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### Artículo 10.2.3. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:
  - a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
  - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
  - c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior. En caso de no estar la parcela incluida en la delimitación de área de reparto, el aprovechamiento subjetivo será coincidente con el 90% del aprovechamiento objetivo atribuido a la misma.

- d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática a edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.
  - e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

#### Artículo 10.2.4. Régimen del Suelo Urbano no consolidado con ordenación detallada diferida

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del área de reforma interior de forma genérica a uno de los dos cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio. De no establecerse ningún plazo en las fichas correspondientes del Anexo; la Gerencia de Urbanismo determinará de forma bianual los Planes Especiales que deben formularse en los dos años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

#### Artículo 10.2.5. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural "Áreas de Reparto" y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación:

- a. Áreas de Reforma Interior y Actuaciones urbanizadoras no integradas propuestas por el Nuevo Plan General

Área de Reparto	Ámbitos	A.M. (UA/Má)
AR 1	La Casería	0,6272
AR 2	Reyes Católicos-El Cristo	0,7113
AR 3	La Pastora	0,7424
AR 4	La Magdalena	0,3707
AR 5	Santo Entierro – Manuel de Falla	0,7333
AR 6	Bateria Alta	0,7732
AR 7	La Ardila	0,4744
AR 8	Camposoto 1	0,6183
AR 9	Gallineras	0,6062
AR 10	Ronda del Estero	0,8837
AR 11	Bahía Sur 1	0,37
AR 12	Bahía Sur 2	0,261
AR 13	La Albenda	0,368
AR 14	Camposoto 2	0,3078
AR 15	Plataforma sobre el ferrocarril	1,2002
AR 16	Polígono de Tiro Janer	0,585

- b. Área de Planeamiento Incorporado del Conjunto Histórico (API-1)

Área de Reparto	Ámbitos	A.M. (UA/Má)
AR 17	ARI CH 01	1,30
AR 18	ARI CH 02	1,30
AR 19	ARI CH 03	0,75
AR 20	ARI CH 04	0,90
AR 21	ARI CH 05	1,30
AR 22	ARI CH 06	1,22
AR 23	ARI CH 07	1,30
AR 24	ARI CH 08	1,30
AR 25	ARI CH 09	1,30
AR 26	ARI CH 10	1,30
AR 27	ARI CH 11	1,25

c. Áreas de Reforma Interior Transitorias.

Área de Reparto	Ambitos	A. OBJ. (UA)	A.M. (UA/Má)
AR 28	ARI T01 API 06 UE 36 PGOU 92	S/ Instrumento redistributivo	
AR 29	ARI T02 API 07 UE 41 PGOU 92	S/ Instrumento redistributivo	
AR 30	ARI T03 API 08 UE 44 PGOU 92	S/ Instrumento redistributivo	
AR 31	ARI T04 API 09 UE 45 PGOU 92	S/ Instrumento redistributivo	
AR 32	ARI T05 API 10 UE 50 PGOU 92	S/ Instrumento redistributivo	
AR 33	ARI T06 API 11 UE 56 PGOU 92	S/ Instrumento redistributivo	
AR 34	ARI T07 API 12 UE 59 PGOU 92	S/ Instrumento redistributivo	
AR 35	ARI T08 API 13 PERI FSC PGOU 92	S/ Instrumento redistributivo	

d. Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Área de Reparto	Ambitos	A.M. (UA/Má)
AR 36	AIA 01	2,97
AR 37	AIA 02	2,47
AR 38	AIA 03	1,70
AR 39	AIA 04	2,73

**Artículo 10.2.6. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.**

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:
  - a. El aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.
  - b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
  - c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

- d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
  - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
  - f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
  - g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
  - h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
  - j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
  - k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del

planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

### **Artículo 10.2.7. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución con delimitación de Área de Reparto.**

1. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten unidades de ejecución, son:
  - a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto los calificados de sistemas locales como los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto.
  - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - c. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones de las áreas de reparto, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
  - d. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
  - e. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en

- funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
- f. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.
  - g. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - h. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
  - i. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
  - j. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio atribuido por el Plan al área de reparto en la que se incluya la parcela de la que son titulares.
  3. La materialización del aprovechamiento mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 10.2.9, y además se proceda a la cesión o compensación económica del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.
  4. Los propietarios de las parcelas podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante:
    - a. La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica, y además por
      - b. Transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto.
5. El régimen de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos se regula en el artículo 4.3.4. de estas Normas.
  6. Las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos son las indicadas en el artículo 10.1.6. apartado 3.
  7. Los ámbitos de las Áreas de Transferencias que sean continuos y sean objeto de Estudio de Detalle, podrán satisfacer los deberes de distribución de beneficios y cargas mediante reparcelación voluntaria.
- Artículo 10.2.8. El estatuto del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de área de reparto.**
1. Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área Reparto alguna, están obligados a:
    - a. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
    - b. Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías -que será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela- o su equivalente económico.
    - c. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

- d. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
  - e. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
  - f. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares.
  3. La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo siguiente y además se proceda a hacer efectiva la cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías o sus equivalentes económicos.
  4. Los propietarios de las parcelas edificables podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento
  5. Los propietarios de las parcelas con destinos a usos públicos serán indemnizados en el correspondiente expediente de expropiación.
  6. Los ámbitos de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento sin delimitación de Áreas de Reparto son los señalados en el artículo 10.1.6 apartado 4 de estas Normas.

### Artículo 10.2.9. La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano no consolidado.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
  - b. Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
  - c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
  - d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
  - e. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - f. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
  - g. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.
  3. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:
    - a. La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
    - b. Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:
      - Explanación
      - Saneamiento
      - Encintado de aceras y base del firme de calzada

- Cruces de calzadas de los servicios
- Galerías de servicios
- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
  - a. Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
  - b. Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
  - c. Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
5. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

#### Artículo 10.2.10. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o

conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley andaluza 7/2002.

2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Especial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.
3. De no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes Especiales se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 de meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses.
4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, a contar desde el inicio del respectivo cuatrienio al que esté adscrito a efectos de programación.

#### Artículo 10.2.11 Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.
2. Los propietarios de las parcelas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de tres años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.

3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

### **CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.**

#### **Artículo 10.3.1. Disposiciones Generales**

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado en las que se prevén actuaciones urbanizadoras para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

#### **Artículo 10.3.2 Clases de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano.**

En el suelo urbano se identifican dos clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Simples y Actuaciones de Mejora Urbana.

- a. Son Actuaciones Simples, aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. Las Actuaciones Simples se contemplan en suelo urbano consolidado y en el no consolidado por la urbanización.
- b. Son Actuaciones de Mejora Urbana, las que tienen como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse actuaciones simples para la adquisición de terrenos con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos.

Las Actuaciones de Mejora Urbana se prevén en los Conjuntos Residenciales incluidos dentro de la categoría de Conjuntos Urbanos Singulares.

#### **Artículo 10.3.3. Actuaciones Simples en Suelo Urbano consolidado.**

1. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Simples en Suelo Urbano Consolidado son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.
2. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
3. A efectos expropiatorios todas las actuaciones simples del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social.
4. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de las unidades de ejecución localizadas en sus proximidades siempre que exista vinculación con las mismas en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113. 1. j) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
5. Las actuaciones simples en suelo urbano consolidado se identifican en el artículo 11.5.2 de estas Normas

#### **Artículo. 10.3.4. Actuaciones Simples en el Suelo Urbano no consolidado.**

1. Son Actuaciones Simples en Suelo Urbano No Consolidado, aquellas actuaciones puntuales, no incluidas en unidades de ejecución, que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos.
2. Las Actuaciones Simples en esta categoría de suelo se encuentran incluidas en Áreas de Reparto.
3. El presente Plan identifica las Actuaciones Simples en suelo urbano no consolidado en las fichas del Anexo de estas Normas

como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas y en el artículo 11.5.4.

4. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano no consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de aplicación de esta técnica, o bien, mediante cesión gratuita mediante adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.

recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dividan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada.

### Artículo 10.3.5. Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano consolidado.

1. Son Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Las áreas de mejora urbana identificadas en el suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbanística se corresponden con los Conjuntos Residenciales incluidos dentro de la categoría de Conjuntos Urbanos Singulares.
3. En cada una de las áreas que se identifican como Actuaciones de Mejora Urbana será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.
4. La Administración Urbanística Municipal podrá acordar la formulación de un Plan Especial de Mejora Urbana que adopte medidas reguladoras que incidan en la mejora de la escena y el paisaje urbano, de las que podrían resultar nuevas calificaciones urbanísticas de espacios libres y/o dotaciones de carácter puntual que se consideren imprescindibles para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.
5. A estas Actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los

