

**NORMATIVA DE RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

## **EQUIPO REDACTOR:**

### **Directores**

- Joaquín Aramburu Maqua. Arquitecto
- Fernando L. Herrera Mármol. Arquitecto

### **Arquitectos Urbanistas**

- Cesar Luis Arribas Arribas
- Agustín García Labat
- Isidro Dominguez Cano

### **Demografía:**

- Jesús Monteagudo López. Geógrafo. Universidad de Huelva

### **Infraestructuras Técnicas - Red viaria y tráfico:**

- Juan Luis Alvarez Tovar. Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

### **Medio Físico y Estudio de Impacto Ambiental:**

- Unidad Docente de Planificación de Proyectos. Departamento de Proyectos y Planificación Rural. Escuela Superior de Ingenieros de Montes. Universidad Politécnica de Madrid:

M0 Paz Aramburu Maqua. Doctora en Ciencias Biológicas.

Rafael Escribano Bombín. Ingeniero de Montes.

Manuel Díaz Martín. Licenciado en Ciencias Biológicas. Master en Evaluación y Corrección de Impacto Ambiental.

### **Análisis Socioeconómico**

- Juan José García del Hoyo. Economista. Universidad de Huelva.

### **Análisis Jurídico Administrativo y Normativa:**

- Miguel Ángel Mancheño Segarra. Abogado.

### **Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero:**

- Concepción León Noval. Economista.

### **Producción:**

- ARGOLA S.L.
- ARMENAR S.L.

### **Gerencia Municipal de Urbanismo - Ayuntamiento de Huelva**

- José Arias Fontenla (Arquitecto Municipal)

## ÍNDICE

### TÍTULO PRELIMINAR . DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN..... 1

Artículo 1 .- Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial

CAPÍTULO 2. EFECTOS, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN..... 1

Artículo 2 .- Efectos

Artículo 3 .- Vigencia

Artículo 4 .- Revisión del Plan

Artículo 5 .- Revisión del Programa de Actuación

Artículo 6 .- Modificaciones

CAPÍTULO 3. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL PLAN..... 4

Artículo 7 .- Documentación: Contenido y valor de sus elementos

Artículo 8 .- Interpretación

CAPÍTULO 4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA ..... 6

Artículo 9 .- Publicidad del planeamiento

Artículo 10 .- Consulta directa

Artículo 11 .- Consultas previas

Artículo 12 .- Informes y cédulas urbanísticas. Valor acreditativo

### TÍTULO I. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO: FACULTADES Y DEBERES

CAPÍTULO 1. FACULTADES URBANÍSTICAS..... 9

Artículo 13 .- Adquisición de derechos

Artículo 14 .- Derecho a urbanizar

Artículo 15 .- Derecho a edificar

Artículo 16 .- Extinción del derecho a edificar

Artículo 17 .- Derecho a la edificación

Artículo 18 .- Publicidad de las facultades urbanísticas

CAPÍTULO 2. DEBERES..... 12

Artículo 19 .- Deberes legales

CAPÍTULO 3. INCIDENCIA DEL NUEVO PLANEAMIENTO SOBRE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS. EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES ..... 12

Artículo 20 .- Edificaciones e instalaciones conformes con el planeamiento anterior

Artículo 21 .- Situaciones calificadas fuera de ordenación

Artículo 22 .- Efectos de la calificación de fuera de ordenación

Artículo 23 .- Situaciones acordes con la nueva ordenación

Artículo 24 .- Edificaciones disconformes con el planeamiento anterior

## **TÍTULO II. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO: REGULACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

### **CAPÍTULO 1. DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. DISPOSICIONES GENERALES ..... 14**

Artículo 25 .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización

Artículo 26 .- Cesión de terrenos

Artículo 27 .- Equidistribución

Artículo 28 .- Urbanización

Artículo 29 .- Incumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización

### **CAPÍTULO 2. APROVECHAMIENTO DEL SUELO ..... 16**

#### **Sección Primera . Definiciones generales**

Artículo 30 .- Aprovechamiento real

Artículo 31 .- Aprovechamiento tipo y Aprovechamiento urbanístico

Artículo 32 .- Cálculo del aprovechamiento tipo

Artículo 33 .- Aprovechamiento susceptible de apropiación

Artículo 34 .- Excedente de aprovechamiento

#### **Sección Segunda . Ajuste y transferencia de aprovechamientos en actuaciones sistemáticas**

Artículo 35 .- Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación

Artículo 36 .- Ajuste de aprovechamiento interpoligonal en suelo urbanizable

#### **Sección Tercera . Ajuste y transferencia de aprovechamientos en actuaciones asistemáticas**

Artículo 37 .- Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación en actuaciones asistemáticas

Artículo 38 .- Transferencias de aprovechamiento urbanístico

Artículo 39 .- Acuerdo entre particulares

Artículo 40 .- Intervención mediadora de la Administración

#### **Sección Cuarta . Valoraciones: principios informadores**

Artículo 41 .- Valoración y criterios generales.

Artículo 42 .- Disminución del aprovechamiento y venta forzosa

## **TÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 1. DIVISIÓN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN ..... 24**

Artículo 43 .- Clases de suelo. Generalidades

Artículo 44 .- Suelo Urbano

Artículo 45 .- Suelo Urbanizable

Artículo 46 .- Suelo No Urbanizable

Artículo 47 .- Suelo de Sistemas Generales

### **CAPÍTULO 2. DIVISIÓN DEL SUELO: CALIFICACIÓN ..... 25**

Artículo 48 .- Asignación de usos

Artículo 49 .- Usos globales

Artículo 50 .- Usos pormenorizados

### CAPÍTULO 3. DIVISIÓN DEL SUELO: ORDENACIÓN

Artículo 51 .- Clases de suelo en función del tipo de ordenación

### CAPÍTULO 4. DIVISIÓN DEL SUELO: GESTIÓN ..... 28

Artículo 52 .- Delimitación de ámbitos de gestión en Suelo Urbano y Urbanizable

## **TÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES..... 28

Artículo 53 .- Definición y delimitación

Artículo 54 .- Derechos y deberes generales de los propietarios del Suelo Urbano

Artículo 55 .- Orden de prioridades en el desarrollo del Suelo Urbano

### CAPÍTULO 2. DESARROLLO DEL SUELO URBANO ..... 29

Artículo 56 .- Ámbito de planeamiento en Suelo Urbano

Artículo 57 .- Suelo Urbano directo

Artículo 58 .- Ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo o diferido.

Artículo 59 .- Ámbitos de planeamiento de desarrollo ordenados. Régimen jurídico.

### CAPÍTULO 3. GESTIÓN DEL SUELO URBANO ..... 31

Artículo 60 .- Áreas de Reparto en Suelo Urbano

Artículo 61 .- Unidades de Ejecución delimitadas en Suelo Urbano

Artículo 62 .- Delimitación de Unidades de Ejecución no previstas en el planeamiento

Artículo 63 .- Actuación mediante Unidades de Ejecución

### CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO ..... 33

Artículo 64 .- Urbanización en Suelo Urbano

Artículo 65 .- Urbanización anticipada

Artículo 66 .- Requisitos generales para la edificación en Suelo Urbano

Artículo 67 .- Urbanización y edificación simultánea en Suelo Urbano Sistemático

Artículo 68 .- Urbanización y edificación simultánea en Suelo Urbano Sistemático

## **TÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

### CAPÍTULO 1. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO ..... 35

#### Sección Primera . Condiciones Generales

Artículo 69 .- Definición

Artículo 70 .- Programación

Artículo 71 .- Revisión del Programa

Artículo 72 .- Obligaciones y cargas de los propietarios

Artículo 73 .- Deber de urbanizar

#### Sección Segunda . Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado

Artículo 74 .- Ámbito del planeamiento parcial  
Artículo 75 .- Contenido y determinaciones  
Artículo 76 .- Regulación de la Ordenación y la Edificación

Sección Tercera . Gestión del Suelo Urbanizable Programado

Artículo 77 .- Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Programado  
Artículo 78 .- Delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable Programado

Sección Cuarta . Ejecución del Suelo Urbanizable Programado

Artículo 79 .- Condiciones generales de edificación

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ..... 40

Artículo 80.- Definición  
Artículo 81.- Desarrollo de Suelo Urbanizable No Programado

## **TÍTULO VI. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE**

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES..... 41

Artículo 82 .- Definición del Suelo No Urbanizable  
Artículo 83 .- Subclasificación del Suelo No Urbanizable

## **TÍTULO VII RÉGIMEN TRANSITORIO PARA SUELOS VINCULADOS AL PLAN ANTERIOR**

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES..... 42

Artículo 84 .- Ámbito de aplicación

CAPITULO 2. PLANEAMIENTO VIGENTE..... 42

Sección Primera . Condiciones generales

Artículo 85 .- Clasificación del suelo de los ámbitos de planeamiento íntegramente por el PGOU  
Artículo 86 .- Régimen aplicable  
Artículo 87 .- Gestión

Sección Segunda . Planeamiento aprobado cuya ordenación se respeta

Artículo 88 .- Ámbito de aplicación  
Artículo 89 .- Determinaciones generales  
Artículo 90 .- Criterios de ejecución  
Artículo 91 .- Aprovechamiento susceptible de apropiación

Sección Tercera . Planeamiento aprobado cuya ordenación se modifica puntualmente.

Artículo 92 .- Ámbito de aplicación  
Artículo 93 .- Determinaciones generales  
Artículo 94 .- Criterios de ejecución  
Artículo 95 .- Aprovechamiento susceptible de apropiación

CAPÍTULO 3. PLANEAMIENTO EN TRÁMITE.....	46
--	----

Artículo 96 .- Régimen aplicable

CAPÍTULO 4. LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE.....	46
--	----

Artículo 97 .- Licencias concedidas con edificación concluida

Artículo 98 .- Licencias concedidas con la edificación iniciada o no

Artículo 99 .- Licencias en tramitación

Artículo 100 .- Régimen de las edificaciones realizadas en base a las anteriores licencias

## **TÍTULO VIII. RÉGIMEN DE LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS**

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	47
--	----

Artículo 101 .- Clases de equipamientos públicos

Artículo 102 .- Condiciones de uso y edificación

Artículo 103 .- Programación y ejecución material

CAPÍTULO 2. SISTEMAS LOCALES Y GENERALES.....	48
---	----

Artículo 104 .- Definición e identificación de los sistemas generales

Artículo 105 .- Definición de los sistemas locales

Artículo 106 .- Titularidad y régimen urbanístico

Artículo 107 .- Regulación de los sistemas generales

Artículo 108 .- Obtención del suelo de los sistemas generales y locales

Artículo 109 .- Obtención del suelo de los sistemas generales

Artículo 110 .- Obtención de sistemas locales

Artículo 111 .- Obtención por expropiación forzosa

Artículo 112 .- Obtención mediante ocupación directa

Artículo 113 .- Implantación efectiva del uso dotacional

## **TÍTULO IX. NORMAS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN**

CAPÍTULO 1. NORMAS E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y ORDENACIÓN.....	52
---	----

Sección Primera . Generalidades

Artículo 114 .- Principios de la actividad urbanística

Artículo 115 .- Competencias

Artículo 116 .- Prioridad en el desarrollo

Artículo 117 .- Instrumentos de actuación urbanística

Artículo 118 .- Registro de instrumentos de actuación urbanística

Sección Segunda . Instrumentos de desarrollo y ordenación

Artículo 119 .- Clases de instrumentos de ordenación

Artículo 120 .- Planes Parciales

Artículo 121 .- Planes Especiales

Artículo 122 .- Estudios de Detalle

Artículo 123 .- Expedientes de alineaciones

Artículo 124 .- Ordenanzas Especiales

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....	61
--	----

Sección Primera . Generalidades

Artículo 125 .- Clases de instrumentos de gestión

Sección Segunda . Instrumentos de gestión integrada

Artículo 126 .- Sistemas de Actuación

Artículo 127 .- Sistema de Compensación

Artículo 128 .- Sistema de Cooperación

Artículo 129 .- Sistema de Expropiación

Sección Tercera . Instrumentos de Gestión Simple y Directos

Artículo 130 .- Definición previa

Artículo 131 .- Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico

Artículo 132 .- Proyecto de Expropiación

Artículo 133 .- Expediente de distribución de cargas

Artículo 134 .- Parcelaciones Urbanísticas

Artículo 135 .- Convenios Urbanísticos

Sección Cuarta . Registros de Gestión

Artículo 136 .- Registro de Transferencias de Aprovechamiento

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN MATERIA DE SUELO. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: FORMACIÓN Y GESTIÓN..... 69

Artículo 137 .- Finalidad y destino del PMS

Artículo 138 .- Bienes que lo integran

Artículo 139 .- Cesiones. Planteamiento general

Artículo 140 .- Cesiones onerosas

Artículo 141 .- Cesiones gratuitas

Artículo 142 .- Cesiones entre Administraciones

Artículo 143 .- El Derecho de Superficie

Artículo 144 .- Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto

Artículo 145 .- Reservas de terrenos

Artículo 146 .- Expropiación de otras Administraciones y expropiación con beneficiario

Artículo 147 .- Registro de solares y terrenos sin urbanizar

Artículo 148 .- Inventario del PMS

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL ..... 75

Sección Primera . Proyectos Técnicos. Generalidades

Artículo 149 .- Definición, clases y características generales de los Proyectos Técnicos

Sección Segunda . Proyectos de Urbanización

Artículo 150 .- Definición, clases y características generales de los Proyectos Técnicos

Artículo 151 .- Contenido de los Proyectos de Urbanización

Sección Tercera . Proyectos de Edificación

Artículo 152 .- Definición y clases

Artículo 153 .- Obras en edificios existentes

Artículo 154 .- Obras de nueva planta

Artículo 155 .- Obras de demolición

Artículo 156 .- Documentación específica de los Proyectos de nueva edificación  
Artículo 157 .- Documentación específica de los Proyectos de obras en edificios existentes.  
Artículo 158 .- Documentación específica de los Proyectos de nueva edificación  
Artículo 159 .- Documentación específica de los Proyectos de demolición

Sección Cuarta . Proyectos de otras actividades o actuaciones urbanísticas

Artículo 160 .- Definición y clases  
Artículo 161 .- Condiciones de estos Proyectos de otras actividades urbanísticas

Sección Quinta . Proyectos de actividades e instalaciones

Artículo 162 .- Definición y clases  
Artículo 163 .- Condiciones de los Proyectos de actividades e instalaciones

Sección Sexta . Proyectos de modificación de uso

Artículo 164 .- Definición  
Artículo 165 .- Condiciones de los Proyectos de modificación de uso

**CAPÍTULO 5. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN..... 88**

Sección Primera . Clases

Artículo 166 .- Clases de instrumentos de protección

Sección Segunda . Instrumentos de Protección Urbanística

Artículo 167 .- Planes Especiales de Protección  
Artículo 168 .- Normas Especiales de Protección  
Artículo 169 .- Catálogos Complementarios del Planeamiento  
Artículo 170 .- Informe Arqueológico  
Artículo 171 .- Análisis de Efectos Ambientales Municipales  
Artículo 172 .- Informes Sectoriales sobre materia ambiental

## **TÍTULO X. INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO 1. PRINCIPIOS GENERALES..... 91**

Artículo 173 .- Competencia municipal  
Artículo 174 .- Solicitud de licencia: Requisitos previos  
Artículo 175 .- Solicitud de licencia: Cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente  
Artículo 176 .- Incumplimiento del deber de solicitar licencia  
Artículo 177 .- Obligación de edificar  
Artículo 178 .- Contenido del derecho a edificar  
Artículo 179 .- Cumplimiento del deber de edificar  
Artículo 180 .- Incumplimiento del deber de edificar

**CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS..... 94**

Sección Primera . Tipos de licencias

Artículo 181 .- Actividades sujetas a licencia  
Artículo 182 .- Tipos  
Artículo 183 .- Licencias de parcelación  
Artículo 184 .- Licencias de obras de urbanización

Artículo 185 .- Licencias de obras de edificación  
Artículo 186 .- Licencias de otras actuaciones urbanísticas  
Artículo 187 .- Licencias de actividades e instalaciones  
Artículo 188 .- Licencias de primera ocupación o apertura  
Artículo 189 .- Licencias de obra de carácter provisional  
Artículo 190 .- Licencias de modificación de uso

## Sección Segunda . Procedimiento para la concesión de licencias

Artículo 191 .- Requisitos para el otorgamiento de licencia

Artículo 192 .- Deficiencias subsanables en el proyecto

Artículo 193 .- Efectos del otorgamiento de licencia

## Sección Tercera . Otras situaciones relacionadas con la concesión de licencias

Artículo 194 .- Licencias condicionadas

Artículo 195 .- Licencias de obra con eficacia diferida

Artículo 196 .- Licencias concedidas por silencio administrativo

Artículo 197 .- Modificación de licencias

Artículo 198 .- Transmisión de licencias

Artículo 199.- Revocación de licencias

Artículo 200 .- Caducidad de licencias

Artículo 201 .- Suspensión de licencias

Artículo 202 .- Obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la misma

Artículo 203 .- Órdenes de suspensión y ejecución de obras y otros usos

## CAPÍTULO 3. CONSERVACIÓN Y RUINA DE LOS EDIFICIOS ..... 104

### Sección Primera . Conservación

Artículo 204 .- Obligaciones de conservación

Artículo 205 .- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

Artículo 206 .- Costeamiento de las obras de conservación

Artículo 207 .- Obligación de rehabilitar

Artículo 208 .- Costeamiento de las obras de rehabilitación

Artículo 209 .- Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento

### Sección Segunda . Ruina

Artículo 210 .- Procedencia de la declaración de ruina

Artículo 211 .- Declaración de ruina

Artículo 212 .- Inaplicabilidad de la demolición

Artículo 213 .- Urgencia y peligro inminente

Artículo 214 .- Obligación de cumplimiento de las normas de protección

## TÍTULO PRELIMINAR . DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO 1 . NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN

#### Art 1 .- Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial

- 1.- El presente Plan tiene la **naturaleza jurídica** de P.G.O.U. y constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal de Huelva. Sus objetivos son: definir los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, clasificar el suelo en las categorías básicas de urbano, urbanizable y no urbanizable, establecer el programa para su desarrollo y, en general, fijar las condiciones que servirán para regular el desarrollo ordenado del término municipal y determinar el contenido efectivo del derecho de propiedad del suelo.

Las previsiones del presente Plan General operarán en todo caso sin perjuicio de lo establecido y previsto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva y de las normas sectoriales vigentes y de aplicación.

Posee, pues, el contenido y alcance que la legislación urbanística vigente atribuye a los Planes Generales de Ordenación Urbana.

- 2.- El **ámbito territorial** del Plan General se extiende a la totalidad del término municipal de la ciudad de Huelva.

## **CAPÍTULO 2. EFECTOS, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN**

### **Art 2 .- Efectos**

- 1.- La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de **Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad**, tanto para los particulares como para las Administraciones Públicas, de acuerdo con lo previsto en la Legislación del Suelo tanto estatal como andaluza.
  - 1.a.- **La Publicidad** supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar, por sí mismo, la totalidad del documento, o a recabar en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación. A tal efecto, deberá estar a disposición del público en la dependencia municipal que, para tal fin, se habilite en la Gerencia Municipal de Urbanismo.
  - 1.b.- **La Ejecutoriedad** implica, por un lado, la declaración de utilidad pública de las obras y actuaciones previstas en el Plan y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios que procedan en orden a su ejecución y a los fines de expropiación e imposición de servidumbres, particularmente en lo que se refiere a los elementos integrantes de la infraestructura del territorio ordenado, así como la asunción por el Ayuntamiento, según su respectiva competencia, de todo lo que fuera necesario para el cumplimiento estricto de las determinaciones del Plan.
  - 1.c.- **La Obligatoriedad** conlleva el deber, jurídicamente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública como para los particulares.

Dicho cumplimiento estricto será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- 2.- El presente Plan deroga y sustituye, en su totalidad, al Plan General Municipal de Ordenación Urbana vigente en el momento de su entrada en vigor, así como aquel planeamiento de desarrollo que se oponga o lo contradiga, sin perjuicio de lo establecido en las presentes Normas respecto de las Áreas de Planeamiento Transitorio (APT).

### **Art 3 .- Vigencia**

El presente Plan tendrá vigencia indefinida, cobrándola el día siguiente a la fecha de publicación de su aprobación definitiva, publicación que habrá de contener el texto íntegro de las presentes Normas y de las Ordenanzas urbanísticas.

### **Art 4 .- Revisión del Plan**

El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la revisión del presente Plan General, en cualquier momento, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La aprobación y entrada en vigor de una Ley Autonómica o Estatal que implique modificación sustancial de los criterios normativos sobre los que se basa la presente revisión.
- b) La aprobación de un Plan de Ordenación del territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario, de conformidad con lo dispuesto en el Art 23 de la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía o legislación andaluza de rango superior.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

- c) Cuando la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo y de sus determinaciones, motivadas, bien por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas excepcionales de carácter demográfico o económico, incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.
- d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o a las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

#### **Art 5 .- Revisión del Programa de Actuación**

El Programa de Actuación del Plan General será revisado cada cuatro años desde la entrada en vigor de éste y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren, de modo sustancial, el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en sectores de inversión específicos.
- b) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento sea un cincuenta por ciento superior o inferior, como media de dos años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico y Financiero.
- c) Cuando el Ayuntamiento, en función de su estrategia territorial y urbana, lo considere oportuno.

#### **Art 6 .- Modificaciones**

- 1.- Se considera como modificación de elementos del Plan General aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.
- 2.- No se consideran, en principio, modificaciones del Plan General:

- a) Las alteraciones sustanciales de las determinaciones del Programa de Actuación. Dicha modificación deberá efectuarse al momento de proceder a la revisión del Programa de Actuación.
- b) La delimitación de Unidades de Ejecución y la de áreas de reserva de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo, no previstas expresamente en el Plan General.
- c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas Normas.

En particular, se considerarán así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres.

Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones de las determinaciones no vinculantes del Plan General establecidas por el planeamiento de desarrollo.

- d) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se tramitarán de conformidad a lo previsto para las

ordenanzas municipales.

- e) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan General y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.
  - f) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.
  - g) La inclusión o exclusión de algún elemento en el Catálogo de Protección.
- 3.- La modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo territorial del Plan que se modifica y su incidencia sobre éste. Asimismo se justificará la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona.

- 4.- Las modificaciones de elementos del Plan General en función de la determinación objeto de la alteración pueden ser de tres tipos:

- a) **Puntuales.** Son aquellas modificaciones que no alteran la estructura general y orgánica del territorio ni afectan a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable, y cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Huelva, en virtud del Art 22.1 del Decreto 77/1994 que regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
  - b) **Sustanciales.** Son aquellas que afectan a los aspectos anteriormente citados, cuya aprobación será competencia del Consejero de Obras Públicas y Transportes y se tramitarán según lo dispuesto en el Art 128 de la Ley del Suelo, con las particularidades del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.
  - c) **Cualificadas.** Son aquellas que tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, y que se ajustarán a lo dispuesto en el Art 4. 101 del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.
- 5.- Cuando la modificación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento tipo de una o varias Áreas de Reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento tipo y, por tanto, la necesidad o no de su alteración.

En suelo urbanizable, en caso de alteración del aprovechamiento tipo cuando este implique una disminución del mismo, el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva. Si por efectos de la modificación se produce un incremento del Aprovechamiento Tipo, que proceda hacer afectará a todos los sectores del cuatrienio, tengan o no definitivamente aprobado su correspondiente instrumento de desarrollo.

Los sectores excluidos, conservarán el aprovechamiento tipo del Área de Reparto en que se encuentren incluidos por este Plan General.

### CAPÍTULO 3. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL PLAN

#### Art 7 .- Documentación: Contenido y valor de sus elementos

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- 1.- Memoria Informativa.
- 2.- Memoria de Ordenación.
- 3.- Memoria de Gestión.

Estos tres documentos, señalan los objetivos generales, informan, expresan y justifican los criterios seguidos para adoptar las determinaciones que el Plan contiene.

Son, pues, instrumentos básicos para la interpretación del Plan en su conjunto y sirven para resolver los conflictos interpretativos que pudieran plantearse a la luz del cotejo de los distintos documentos o determinaciones del Plan.

#### 4.- Normativa de Régimen Urbanístico General.

La presente normativa de régimen urbanístico general, contiene un articulado que recoge y regula el régimen jurídico a que quedan sometidas las distintas clases de suelo. Incorpora, igualmente, fichas reguladoras de los ámbitos de planeamiento y Áreas de Reparto que prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se establece sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases o categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo.

#### 5.- Ordenanzas Urbanísticas

Las ordenanzas regulan las condiciones generales y particulares de la edificación y usos del suelo de la urbanización y todo lo necesario sobre protección, accesibilidad y eliminación de barreras.

#### 6.- Catálogo de edificios y elementos de interés.

#### 7.- Programa de Actuación.

Mediante este documento, se establece el orden de actuación del Plan, tanto temporal como espacialmente, así como la priorización de determinadas acciones.

Sus determinaciones en lo referente a previsiones de realización de los Sistemas Generales, plazos de ejecución de Suelo Urbanizable y de las actuaciones en Suelo Urbano, vinculan al Ayuntamiento de Huelva como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

## 8.- Estudio Económico-Financiero.

Formula y concreta la evaluación económica y la asignación de inversiones de todas las actuaciones de conformidad con lo establecido en el art. 42 del Reglamento de Planeamiento.

Las previsiones económicas recogidas en este estudio se entienden como compromisos adquiridos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente el mismo asigna al Ayuntamiento de Huelva y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, tanto públicas como privadas, y a la evaluación de los costes.

## 9.- Documentos gráficos del Plan:

- 1.- Estructura general del territorio. Calificación del Suelo.  
E: 1/15.000 (escala de trabajo 1/10.000)  
N0 de hojas: 3
- 2.- Estructura general del territorio. Usos Globales.  
E: 1/15.000 (escala de trabajo 1/10.000)
- 3.- Ordenación.  
E: 1/3.000 (escala de trabajo 1/1000)  
N1 de hojas: 20
- 4.- Gestión  
E: 1/3.000 (escala de trabajo 1/1.000)  
N1 de hojas: 20
- 5.- Gestión. Áreas de suelo urbano consolidado en renovación.  
E: 1/1.000; 1/2.000  
N1 de hojas: 15

Los planos de ordenación se han incorporado a los siguientes documentos:

- Memoria de Información: Afecciones legales sobre el territorio. Edificación y Evolución histórica de la ciudad.
- Estudio de Impacto Ambiental: Medio físico.
- Infraestructuras de Servicios y Tráfico: Redes de servicios urbanos existentes y desarrollo previstos.

## 10.- Documentas complementarios:

- Estudio de Impacto Ambiental
- Demografía, Socioeconomía y Vivienda
- Memoria de Participación Pública
- Infraestructuras de Servicios y Tráfico

## Art 8 .- Interpretación

- 1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Huelva en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
- 2.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de su literatura, que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad

social del momento en que se apliquen.

Las determinaciones del Plan General se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a lo señalado en el Art anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria de Ordenación.

Si, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

- 3.- Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en Suelo Urbano y urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/1.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) sin que ello afecte, en ningún caso a los aprovechamientos del ámbito de que se trate.
- 4.- Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.
- 5.- Cuando la aplicación de criterios interpretativos de las determinaciones o normas del Plan tengan especial relevancia y supongan aclaración importante de la normativa del Plan o de sus Ordenanzas, los mismos serán publicados para general conocimiento por el medio que el Ayuntamiento determine.
- 6.- Cuando en las presentes Normas y en las Ordenanzas urbanísticas del nuevo PGOU se establecen citas, referencias o alusiones al texto Refundido de la Ley del Suelo, de 1992 (TRLRSL), ha de entenderse que la cita, referencia o alusión, lo es al Artículo Único de la Ley 1/97, de Andalucía, de Reforma del Suelo y Ordenación Urbana (LRSOU). Dicha Ley andaluza es la que ha dotado de vigencia provisional, para Andalucía, el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

En consecuencia, la alusión al TRLRSL ha de ser entendida e interpretada en este sentido, como un elemento favorecedor de la comprensión de la Normativa del Plan.

#### **CAPÍTULO 4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

##### **Art 9 .- Publicidad del planeamiento**

- 1.- El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:
  - a) Consulta directa
  - b) Consultas previas
  - c) Informes urbanísticos

d) Cédulas urbanísticas

- 2.- Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que el establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

**Art 10.- Consulta directa**

- 1.- Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés.

De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

- 2.- A estos fines, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes, así como de sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.
- 3.- Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, delimitación de Unidades de Ejecución de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación o compensación aprobados o en trámite. Dichos documentos se encontrarán, en todo caso, actualizados.

**Art 11.- Consultas previas**

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

**Art 12.- Informes y cédulas urbanísticas. Valor acreditativo**

- 1.- Informes.

- 1.1.- Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o Unidad de Ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan General y su desarrollo, el cual se emitirá, por el servicio municipal determinado al efecto, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de solicitud.

- 1.2.- La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a escala 1:3000, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan General, del ámbito de planeamiento o Unidad de Ejecución objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

- 1.3.- Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de cuatro meses. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicitada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

## 2.- Cédulas urbanísticas

2.1.-Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable, a un terreno o edificio determinado, en la fecha de su expedición.

2.2.-La Cédula se expedirá a solicitud por escrito del interesado, que deberá acompañar la documentación señalada en el punto 1.2 del presente Art. y tendrá el contenido que se señala en los puntos siguientes.

2.3.-La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.
- b) Clasificación y categoría del suelo en que se haya enclavada.
- c) Área de Reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento tipo correspondiente.
- d) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento; en particular, alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
- e) Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- f) Aprovechamiento lucrativo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo establecidos por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.
- g) Unidad de Ejecución que estuviese delimitada y sistema de actuación aplicable.
- h) Grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de expedición de la Cédula.
- i) En su caso, Unidad de Ejecución o Área de Reparto donde se podrá o deberá hacer efectivo el derecho al aprovechamiento si existiera defecto de aprovechamiento, o a la que estuviese adscrita el terreno en caso de estar prevista la obtención del mismo.
- j) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.

## 3.- Valor Acreditativo de los Informes y Cédulas Urbanísticas

3.1.-El valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

3.2.-No obstante, la existencia de error suministrada, en su caso, al interesado, deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado, si así fuera el caso.

## TÍTULO I. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO: FACULTADES Y DEBERES BÁSICOS

### CAPÍTULO 1 . FACULTADES URBANÍSTICAS

#### Art 13.- Adquisición de derechos

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra, mediante adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- 1.- **A urbanizar**, entendiéndose por tal, la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
- 2.- **Al aprovechamiento urbanístico**, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptible de adquisición privada, o en su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley del Suelo. De este derecho, por su importancia, se hablará pormenorizadamente en el Título II de estas Normas.
- 3.- **A edificar**, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- 4.- **A la edificación**, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

#### Art 14.- Derecho a urbanizar

- 1.- La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.
- 2.- El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior, será:
  - a.- En Suelo Urbano: Plan General y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.
  - b.- En Suelo Urbanizable Programado: Plan General y Plan Parcial.
  - c.- En Suelo Urbanizable No Programado: Plan General, Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.
- 3.- El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.
- 4.- El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca la legislación o el planeamiento urbanístico, de Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización u otro instrumento previsto y regulado en aquélla.
- 5.- El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realizare en los plazos establecidos al efecto.
- 6.- La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

#### Art 15.- Derecho a edificar

- 1.- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

- 2.- En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.
- 3.- La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento.
- 4.- El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

#### **Art 16.- Extinción del derecho a edificar**

- 1.- El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente de caducidad de licencia tramitado con audiencia del interesado.
- 2.- Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes de la edificación ya realizada.
- 3.- El Ayuntamiento expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquéllos conforme al 50% del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución.

#### **Art 17.- Derecho a la edificación**

- 1.- La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.
- 2.- Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra nueva terminada y la expedición, por técnico competente, de la certificación conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación en el plazo de tres meses a partir de ésta, mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

- 3.- La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente tramitado conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Si aún no hubieran transcurrido los plazos establecidos, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

Cuando por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas, con el límite máximo del 50% del aprovechamiento urbanístico susceptible de incorporación al patrimonio.

- 4.- La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

- 5.- El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.

En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el plazo que establezca la legislación urbanística, que no podrá exceder de un año.

El expresado plazo regirá en defecto de señalamiento de otro por dicha legislación, computándose desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

- 6.- Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior, los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

#### **Art 18.- Publicidad de las facultades urbanísticas**

- 1.- En ausencia de legislación urbanística específica, la información que, a solicitud de los particulares, los Ayuntamientos han de suministrar sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o sector, expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al Área de Reparto en que se encuentra y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información.
- 2.- El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad, copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes urbanísticos, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

## **CAPÍTULO 2. DEBERES**

### **Art 19.- Deberes legales**

- 1.- La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a los establecidos en la Ley del Suelo.
- 2.- La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:
  - a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
  - b) Ceder los terrenos sobre los que la Administración actuante pueda hacer efectivo el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establezca.
  - c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
  - d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- 3.- Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.
- 4.- El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, según establezca la legislación aplicable.

## **CAPÍTULO 3. INCIDENCIA DEL NUEVO PLANEAMIENTO SOBRE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS. EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES.**

### **Art 20.- Edificaciones e instalaciones conformes con el planeamiento anterior**

- 1.- Las edificaciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General que, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta D de la vigente Ley del Suelo, sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda por transcurso de los plazos, las medidas previstas para el restablecimiento de la legalidad, se entienden patrimonializadas por sus propietarios a los efectos dispuestos en este Plan.
- 2.- Sin perjuicio de lo anterior, dichas edificaciones e instalaciones podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Fuera de ordenación.
  - b) Conforme a la nueva ordenación.

### **Art 21.- Situaciones calificadas fuera de ordenación**

- 1.- A los efectos del Art 137 de la Ley del Suelo se consideran disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:
  - a) Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por

meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del Sistema General como del sistema local.

- b) Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.
- c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2.- La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquiera de los niveles de protección o en los catálogos de los planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.

#### **Art 22.- Efectos de la calificación de fuera de ordenación**

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencia de obras, salvo las siguientes:

- a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
- b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
- c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del punto 1 del artículo anterior.
- d) Las parciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de quince años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

#### **Art 23.- Situaciones acordes con la nueva ordenación**

Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los edificios, construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor del mismo que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto,

#### **Art 24.- Edificaciones disconformes con el planeamiento anterior**

- 1.- Las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas durante la vigencia del anterior Plan con incumplimiento de las normas referentes a edificabilidad, ocupación y uso del suelo y que resultaban disconformes e incompatibles con dicho planeamiento, quedarán sometidas al régimen establecido en el Art 22 de estas Normas, si hubiesen transcurrido los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística.
- 2.- En caso de que dichos plazos no hubiesen aún concluido, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o venta forzosa de los referidos terrenos.

- 3.- Lo dispuesto en este Art. no será de aplicación cuando edificaciones, construcciones e instalaciones se encontrasen en el supuesto del artículo anterior.

## **TÍTULO II. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO: REGULACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

### **CAPÍTULO 1. DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Art 25.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización**

- 1.- El cumplimiento, por los propietarios de suelo afectados por la ejecución del planeamiento, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos previstos en el propio planeamiento o en la legislación urbanística aplicable, implica:
  - a) La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico consistente en la atribución efectiva, al propietario afectado por una actuación urbanística, de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico.
  - b) La obligación de solicitar licencia de edificación en los plazos fijados por el planeamiento correspondiente.
- 2.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido, una vez se acredite, por los propietarios, el cumplimiento de los expresados deberes, de conformidad con los siguientes criterios:
  - a) Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de compensación, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico mediante la efectiva urbanización de los terrenos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución en los plazos previstos.
  - b) Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico por el cumplimiento de las cargas y deberes inherentes al sistema.
  - c) En Suelo Urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una Unidad de Ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido, a los solos efectos de viabilizar las transferencias de aprovechamiento, por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

#### **Art 26.- Cesión de terrenos**

Los propietarios de suelo tienen el deber de ceder:

- a) Los terrenos destinados a dotaciones públicas, y en particular la superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.

A estos efectos, el planeamiento de desarrollo establecerá el carácter público o privado de las dotaciones o reservas que se prevean. En ausencia de determinación concreta al respecto, las dotaciones y reservas se entenderán públicas.

- b) Los terrenos donde se localice el aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación por el propietario. En todo caso, el propietario podrá adquirir dicho aprovechamiento lucrativo mediante el pago de

su valor urbanístico, en los casos y condiciones que se establecen en esta Normativa.

Dichas cesiones se instrumentarán, en cada clase y categoría de suelo, mediante los procedimientos recogidos en los correspondientes Títulos de estas Normas y con el alcance que en cada caso se expresa.

#### **Art 27.- Equidistribución**

- 1.- Los deberes y cargas inherentes a la ejecución del planeamiento serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento.
- 2.- La distribución equitativa de los beneficios y cargas se instrumenta:
  - a) Cuando se actúa a través de Unidades de Ejecución, mediante el cumplimiento de las obligaciones que derivan del sistema de actuación que corresponda.
  - b) Cuando se actúa asistemáticamente, mediante los procedimientos establecidos en estas Normas.

#### **Art 28 .- Urbanización**

- 1.- Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística tienen el deber de urbanizar. Dicho deber implica, en principio, la obligación de sufragar los costes de urbanización de los correspondientes terrenos.

El Ayuntamiento o los propietarios de terrenos exteriores a una Unidad de Ejecución a los que se les adjudiquen aprovechamiento en la misma, participarán en dichos costes en proporción a los aprovechamientos que le correspondan.
- 2.- Asimismo, los propietarios de terrenos estarán obligados al deber adicional de ejecutar, además de costear, por sí mismos la urbanización de los terrenos en los casos previstos expresamente en estas Normas y, en particular, siempre que:
  - a) En Suelo Urbano, el terreno no esté incluido en una Unidad de Ejecución.
  - b) El sistema de actuación elegido, dentro de una Unidad de Ejecución, fuese el de compensación.
  - c) Los adjudicatarios de un Programa de Actuación Urbanística estarán sometidos, en todo caso, al deber de costear y ejecutar la urbanización.
- 3.- En cualquier caso, corresponde a los propietarios de suelo costear las obras de urbanización previstas en los planes y proyectos, que el Ayuntamiento considere conveniente ejecutar de modo anticipado y unitario, pero sólo en la cuantía que sea de interés para los respectivos terrenos.
- 4.- El alcance y contenido del deber de urbanizar se establece, para cada clase y categoría de suelo, en los correspondientes Títulos de estas Normas.

#### **Art 29 .- Incumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización**

- 1.- El incumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos previstos implica la no adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, quedando extinguido el derecho a urbanizar.
- 2.- La resolución que declare dicho incumplimiento se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística. En consecuencia, se dictará previa audiencia del interesado y resolverá sobre

la procedencia de la aplicación de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno.

En el sistema de cooperación, el incumplimiento del deber de urbanizar permite al Ayuntamiento optar también, alternativamente, por la exacción por vía de apremio de las correspondientes cuotas de urbanización.

- 3.- Los terrenos se valorarán de conformidad a lo establecido en el Art 52.b de la Ley del Suelo con la particularidad, en Suelo Urbano asistemático, de que el porcentaje fijado en dicho precepto, se aplicará una vez deducidos o agregados los aprovechamientos que hubiesen sido objeto de transferencia o compensación sobre la parcela.
- 4.- Sin perjuicio de lo previsto en el punto 1 de este apartado, se garantizarán en cualquier caso, los derechos de los propietarios no responsables del incumplimiento. Cuando se hubiese fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos previstos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico sin que se hubiesen cumplido los deberes correspondientes, se estará a lo dispuesto en el Art 149.4. de la Ley del Suelo, en cuyo caso:
  - a) La Administración actuante procederá a sustituir el sistema por el de cooperación o expropiación.
  - b) Los propietarios que, en dicho momento, ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al 25% de los gastos de urbanización y gestión aún pendientes y formalicen efectivamente estas garantías en el plazo y cuantía que la Administración les notifique, conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

## **CAPÍTULO 2. APROVECHAMIENTO DEL SUELO**

### **Sección Primera . Definiciones generales**

#### **Art 30.- Aprovechamiento real [o edificabilidades homogeneizadas]**

Aprovechamiento Real (A.R.) es el permitido por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo sobre un terreno. Es decir, se trata de la suma de las edificabilidades permitidas por el Plan sobre un terreno para cada uso, una vez homogeneizados mediante la aplicación de su correspondiente coeficiente de ponderación.

#### **Art 31 .- Aprovechamiento tipo y Aprovechamiento urbanístico**

**El aprovechamiento tipo (AT)** se define como la superficie construida del uso y, en su caso, tipología edificatoria característicos del Área de Reparto para cada metro cuadrado de suelo de dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías mediante la asignación de los correspondientes coeficientes de ponderación.

El aprovechamiento tipo lo fija el presente Plan General, en Suelo Urbano y urbanizable, no pudiendo ser alterado por ningún otro instrumento de planeamiento o gestión.

El resultado de aplicar sobre un determinado suelo, [con un uso específico], el aprovechamiento tipo correspondiente al Área de Reparto en que se encuentre situado ese suelo, será su **aprovechamiento urbanístico**.

### **Art 32 .- Cálculo del aprovechamiento tipo**

- 1.- En Suelo Urbano, se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, expresado en metros cuadrados, del uso y tipología edificatoria característicos, entre la superficie total de la respectiva área, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas existentes, de carácter general o local.

El resultado refleja unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos expresados en metro cuadrado techo por metro cuadrado suelo del área respectiva.

El Plan General fija para cada área de reparto los coeficientes de ponderación relativos al uso y tipología, asignándoles el valor de la unidad al característico o dominante y, a los restantes, los correspondientes valores superiores o inferiores en función de circunstancias locales y específicas.

Si, como consecuencia de la existencia de diferencias entre la superficie real y la superficie catastral de una o varias parcelas señaladas en los cálculos de las Áreas de Reparto del Suelo Urbano se detectaran errores por exceso que tuvieran una incidencia en el conjunto del Área superior al 5% del Aprovechamiento Tipo, se procederá a reajustar el Aprovechamiento Tipo del Área en que se produzca.

Tal rectificación no supondrá modificación de Plan, iniciándose el oportuno expediente de rectificación de superficies.

- 2.- En Suelo Urbanizable Programado, se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las distintas zonas del Área de Reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, entre la superficie total del área incluyendo los terrenos detraídos a Sistemas Generales adscritos al mismo.

La ponderación de los usos de las diferentes zonas se fija utilizando el procedimiento definido en el apartado anterior.

- 3.- El cálculo de los aprovechamientos tipo de las distintas Áreas de Reparto, tanto para el Suelo Urbano como para el urbanizable, se especifica en la Memoria de Gestión de este Plan.

### **Art 33 .- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación**

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación (ASA) por el conjunto de propietarios será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en que se encuentre.

### **Art 34 .- Excedente de aprovechamiento**

- 1.- El excedente de aprovechamiento se define como la diferencia positiva que resulta al restar, del aprovechamiento real de un terreno, el aprovechamiento susceptible de apropiación que corresponda a la propiedad del mismo.
- 2.- Se entenderá por adquisición del excedente de aprovechamiento la operación jurídica-económica de gestión urbanística, por la que el propietario de un terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno, según el Plan, para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por la legislación. Los particulares no podrán construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente.

## **Sección Segunda . Ajuste y transferencia de aprovechamientos en actuaciones sistemáticas**

### **Art 35 .- Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación**

- 1.- Cuando se actúe sistemáticamente el ajuste entre el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios de la Unidad de Ejecución se efectuará en el instrumento redistributivo de cargas y beneficios en la forma establecida en la Legislación urbanística de aplicación, según se produzca exceso o defecto, respectivamente.

El derecho al aprovechamiento urbanístico de cada uno de los propietarios se concretará, dentro del A.R. y de ser posible dentro de dicha Unidad de Ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

- a) Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.
- b) Compensación económica sustitutiva.

### **Art 36 .- Ajuste de aprovechamiento interpoligonal en suelo urbanizable**

- 1.- A los sectores de suelo urbanizable a los que el Plan General fija un aprovechamiento superior al tipo de su cuatrienio, les corresponderá la obtención, por ocupación directa o expropiación, de la superficie de suelo destinada a sistemas generales que se establecen con cargo a dicho exceso de aprovechamiento.
- 2.- Las fichas de los planes parciales contenidas en la Memoria de Ordenación especifican la cuantía de este exceso. La distribución y adscripción concreta de los sistemas generales a cada Plan Parcial será realizada por el Ayuntamiento a lo largo de la gestión de este Plan. Los planes parciales deberán especificar en estos supuestos la cuantía del exceso a efecto de adjudicar el mismo, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, a los propietarios de suelo destinados a sistemas generales que no sean objeto de expropiación, o a la administración actuante, en otro caso.

## **Sección Tercera . Ajuste y transferencia de aprovechamientos en actuaciones asistemáticas**

### **Art 37.- Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación en actuaciones asistemáticas**

- 1.- En el Suelo Urbano, cuando no se actúe mediante Unidades de Ejecución, los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los susceptibles de apropiación por el titular del terreno se resolverán de la forma prevista en estas Normas, mediante Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico. Dichos ajustes podrán efectuarse, en todo caso, con carácter previo al momento de solicitud de licencia.

En cualquier caso, el derecho al aprovechamiento que resulte se concretará:

- a) Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público.
  - b) Sobre otras parcelas lucrativas, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento.
- 2.- En actuaciones asistemáticas el ajuste entre el aprovechamiento real o materializable previsto en el proyecto y el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario será obligatorio.

El proyecto presentado deberá cumplir las condiciones mínimas de volumen o altura

marcadas por el planeamiento, para un terreno. Se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Si el aprovechamiento lucrativo real de la parcela marcado por el planeamiento fuera nulo por estar afectado a uso dotacional o fuera inferior al aprovechamiento susceptible de apropiación correspondiente, el total del aprovechamiento susceptible de apropiación, en el primer caso, o la diferencia entre ambos, en el segundo, podrá ser objeto de acuerdo de cesión, o distribución con el propietario que se encuentre en situación inversa o de venta directa a la Administración actuante.
- b) En todo proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación, si el aprovechamiento real fuera superior al aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable, pero el solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en la parcela, la Administración con suspensión del plazo para resolver sobre su otorgamiento, señalará al solicitante los aprovechamientos urbanísticos que éste ha de adquirir, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa a la Administración, los aprovechamientos necesarios.

Si transcurrido dicho plazo, no se acredita la adquisición de los aprovechamientos precisos o no se ingresa o afianza el importe fijado, la Administración en un nuevo plazo de igual duración resolverá, previa audiencia del interesado, sobre la imposición coactiva de la transferencia o la expropiación.

Sólo procederá el afianzamiento cuando surja discrepancia sobre la cuantía de los aprovechamientos a adquirir o su valoración.

#### **Art 38 .- Transferencias de aprovechamiento urbanístico**

- 1.- Por Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico ha de entenderse la Técnica que consiste en la posibilidad de transferir de un terreno a otro el derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario de un terreno que no sea materializable en el mismo.
- 2.- La posibilidad de transferir aprovechamiento entre dos parcelas no incluidas en Unidad de Ejecución, de distinto propietario, exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:
  - a) Constatar la existencia de un aprovechamiento transferible y de terrenos donde poder materializar el mismo.
  - b) Verificar que el derecho al aprovechamiento ha sido adquirido efectivamente por los titulares de los terrenos y, por tanto, que se han cumplimentado o, en su defecto, garantizado los deberes urbanísticos correspondientes y, en concreto, el deber de urbanizar la parcela.
  - c) Constatar y comprobar la viabilidad de la Transferencia. En particular, se verificará que la Transferencia se ajusta al valor urbanístico de las parcelas entre las que se produce.
  - d) Comprobación de que los anteriores acuerdos no son contrarios al ordenamiento urbanístico y los terrenos se encuentran en una misma Área de Reparto.
- 3.- Iguales requisitos serán exigibles cuando la parcela de procedencia esté destinada a sistema local no incluido en Unidad de Ejecución.

En cualquier caso, la transferencia del aprovechamiento de la parcela correspondiente a sistema local quedará condicionada a la cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento del terreno correspondiente a dicha parcela de sistema.

- 4.- Lo dispuesto en este artículo será igualmente de aplicación cuando ambos terrenos

pertenezcan a un mismo propietario.

- 5.- Sólo será posible, la transferencia de aprovechamiento urbanístico entre parcelas situadas en distintas aéreas de reparto, mediante la intervención y conformidad de la Administración, debiendo en este caso considerarse el valor urbanístico según la localización de las parcelas de origen y destino para establecer una adecuada correspondencia.

#### **Art 39 .- Acuerdo entre particulares**

- 1.- La efectividad de la Transferencia, precisa que los propietarios alcancen alguno de los siguientes acuerdos:
  - a) De cesión de aprovechamientos. En este caso, el propietario de la parcela de destino adquiere el aprovechamiento transferido, mediante acuerdo de compraventa directa en metálico o especies.
  - b) De distribución o reparto, del modo que libremente convengan, del aprovechamiento global que pueda materializarse sobre la parcela de destino, resultante de la Transferencia. Este podrá ser por acuerdo voluntario en escritura pública de la Transferencia, o por reparcelación, segregación o cesión del dominio, en su caso, a través de certificación administrativa.
- 2.- La Transferencia se formalizará mediante escritura pública, que incluirá, en su caso, la cesión de los terrenos dotacionales cuando proceda.
- 3.- En los casos regulados en el presente artículo, la Administración se debe limitar a verificar que se cumplen los requisitos señalados en el artículo anterior.

#### **Art 40 .- Intervención mediadora de la Administración**

- 1.- Los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real sea superior al susceptible de apropiación por el titular de la misma podrán dirigirse directamente a la Administración a fin de adquirir de esta, mediante compra directa, los excesos correspondientes.

La Administración está obligada a vender dichos excesos por su valor urbanístico, considerando la localización de la parcela de que se trate.

- 2.- Los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real fuese nulo por estar afecta la parcela a uso dotacional público o, no siendo nulo, fuese inferior al susceptible de apropiación, podrán alcanzar un acuerdo de venta directa a la administración actuante de los defectos correspondientes, que podrán ser:

- a) Defectos totales, en el primer caso, que comportan la cesión de suelo para dotaciones públicas.
- b) Defectos parciales, en el segundo caso, que no comportan cesión obligatoria de suelo.

El pago podrá hacerse en metálico o, cuando exista acuerdo con los propietarios, mediante terrenos.

- 3.- El procedimiento será el siguiente:
  - a) Solicitud del o los interesados, indicando el exceso de aprovechamiento a adquirir o en su caso vender, o la situación de las parcelas entre las que se va a producir el ajuste de transferencias.

- b) La Administración valorará la procedencia y el destino, en su caso, de la Transferencia, resolviendo sobre la misma en el plazo de quince días.
- c) La Transferencia se instrumentará mediante compraventa simultánea o permuta.

Dichos acuerdos se formalizarán mediante documentos expedidos con las solemnidades y requisitos dispuestos para las correspondientes actas administrativas, con protocolo notarial, a los que acompañará escritura pública de la cesión de los correspondientes terrenos dotacionales, cuando dicha cesión sea procedente.

#### **Sección Cuarta . Valoraciones: principios informadores**

##### **Art 41 .- Valoración. Criterios generales**

- 1.- las valoraciones de suelo, cualquiera que sea la finalidad de la expropiación o la legislación que las legitime, se realizarán con arreglo a los criterios establecidos en la Ley Estatal n1 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, incluso en los procedimientos de equidistribución cuando no exista acuerdo entre los propietarios.
- 2.- El momento al que han de referirse las valoraciones será:
  - a) En supuestos de expropiación forzosa, al inicio del expediente de justiprecio individualizado o de exposición pública del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
  - b) En otros supuestos de actuación, al inicio del correspondiente procedimiento.
  - c) En la determinación de indemnizaciones por cambio de planeamiento se estará al momento de la publicación de la aprobación definitiva del nuevo planeamiento.
- 3.- El valor del suelo no urbanizable se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas, teniendo en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como en su caso los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles.  
  
Cuando no sea posible usar el método comparativo, el valor del suelo no urbanizable se determinará mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, teniendo en cuenta su estado al momento de efectuar la valoración.
- 4.- El valor del suelo urbanizable en el cual no se haya iniciado transformación ni tenga redactado planeamiento de desarrollo se determinará de conformidad con lo establecido en el punto anterior.
- 5.- El valor de suelo urbanizable respecto del cual el planeamiento general haya delimitado su ámbito o las condiciones para su desarrollo y posea planeamiento de desarrollo aprobado, se obtendrá por aplicación, al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales. Si dichos valores catastrales no existieran o hubiesen perdido su vigencia, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.
- 6.- El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada se determinará por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar. Dicho criterio no será de aplicación para el suelo urbano recogido en el punto siguiente.
- 7.- En suelos urbanos incluidos en ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma,

renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela a efectos de su valoración, será el que resulte del planeamiento o de la edificación existente, si fuera este superior.

- 8.-** En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación, al aprovechamiento establecido por el plan para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en la ponencia de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.

Si no existiera el valor catastral o hubiera perdido su vigencia se aplicarán valores de repercusión obtenidos por el método residual.

- 9.-** El valor del suelo en aquellos supuestos de carencia de planeamiento o que no tuvieran atribuido aprovechamiento lucrativo alguno por no estar incluidos en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta a efectos de su valoración, será el que resulte de aplicar la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en que, a efectos catastrales, esté incluido el mismo.

- 10.-** Para todos los supuestos recogidos en el presente artículo habrá de tenerse en cuenta que se deducirán, del valor total determinado, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes según plan o proyecto de obras correspondiente o, en su defecto los costes necesarios para que el terreno valorado adquiera la condición de solar.

Igualmente para suelos urbanos sujetos a operaciones de reforma interior, renovación o mejora urbana, se deducirán así mismo los costes adicionales que estas operaciones pudieran conllevar.

- 11.-** Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo objeto de valoración se valorarán con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa, satisfaciendo su importe a los titulares.

Las edificaciones existentes en el suelo objeto de valoración serán valoradas de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

Las indemnizaciones que pudieran corresponder a los arrendatarios rústicos y urbanos, se determinarán conforme a lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

- 12.-** La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las normas sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración podrá elegir entre justipreciar cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado, para que este fije y distribuya por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

CLASE DE SUELO, DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS	VALORACIÓN
S.N.U. (Plan General)	Ninguna	Valor inicial (Vi)
S.U.N.P. (Plan General)	Ninguna	Valor inicial (Vi)
S.U.N.P. (PG + PAU)	Ninguna	Vi + 25% coste previsible de urbaniz.
S.U.P. (Plan General)	Ninguna	Vi + 25% coste previsible de urbaniz.
S.U.P. (PG + PP)	D. Urbanizar	Vi + 50% coste previsible de urbaniz.
S.U.P. (PG + PP + cesión, equidistribución, urbanización)	D. Aprovechamiento	90% Aprovechamiento Tipo
S.U. (PG sin PERI)	Ninguna	Planeamiento anterior <sup>(3)</sup>
S.U. (PG + PERI) <sup>(1)</sup>	D. Urbanizar	50% del 90% del A.T.
S.U. (PG + PP + cesión, equidistribución, urbanización) <sup>(2)</sup>	D. Aprovechamiento	100% Aprovechamiento Tipo

#### Art 42 .- Disminución del aprovechamiento y venta forzosa

- 1.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50% si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento o legislación urbanística aplicable.

En defecto de previsión expresa en el planeamiento o legislación urbanística, el plazo será de un año desde su adquisición.

- 2.- Lo establecido en el apartado anterior será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación y el planeamiento urbanístico.

En Suelo Urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una Unidad de Ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

Este aprovechamiento se reducirá en un 50% si no se solicita licencia municipal de edificación en el plazo fijado en el planeamiento o legislación urbanística aplicable, previa conversión de la parcela en solar o garantizando la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En estos supuestos será de aplicación lo establecido en el artículo 14.5 de estas normas.

En defecto de previsión expresa conforme a lo establecido en el párrafo anterior, el plazo será de dos años computados desde la fecha de aprobación definitiva del planeamiento aplicable.

- 3.- La resolución administrativa declarando el incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado y decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

Esta venta forzosa se instrumentará mediante el procedimiento regulado por la legislación urbanística aplicable o, en su defecto, a través del registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, conforme a lo previsto en la Ley del Suelo.

- (1) Actuación asistemática, parcela no urbanizada.
- (2) Actuación asistemática, solar.
- (3) Salvo que el valor ASA obtenido exceda del correspondiente al 50% del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su titular conforme al nuevo planeamiento, en cuyo supuesto se aplicará el valor del citado porcentaje.

## **TÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 1. DIVISIÓN DEL SUELO. CLASIFICACIÓN**

#### **Art 43 .- Clases de suelo. Generalidades**

Los terrenos incluidos en el ámbito del Municipio de Huelva han sido clasificados con arreglo a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente, tanto estatal como andaluza. Dicha clasificación, distingue entre Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. La clase de suelo, determinará el régimen aplicable para el ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios.

Así pues, los diferentes terrenos han sido adscritos a una clase determinada de suelo en base a su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio. El Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio de Huelva con arreglo a los criterios que a continuación se señalan.

La clasificación del suelo constituye la división básica del mismo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión, según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas.

#### **Art 44 .- Suelo Urbano**

Comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Se delimita en el plano nº 1 de "Estructura General del Territorio" y se regula específicamente en el Título IV de estas Normas.

#### **Art 45 .- Suelo Urbanizable**

1.- Se caracteriza por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano y de su inclusión o no en el Programa de Actuación, se divide en dos categorías:

a) Suelo Urbanizable Programado (SUP).

b) Suelo Urbanizable No Programado (SUNP).

2.- El SUP, a su vez, habida cuenta que está incluido en el Programa de Actuación, se divide en cuatrienios. El presente Plan solo programa suelo para el primer cuatrienio.

3.- Todo el Suelo Urbanizable (SUP y SUNP) aparece delimitado en el plano nº 1 de "Estructura General del Territorio" y su régimen jurídico viene definido en el Título V de estas Normas.

#### **Art 46 .- Suelo No Urbanizable**

Es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural, o que no se precisa para el modelo de crecimiento previsto. Se divide en las siguientes categorías:

- a) Espacios naturales de interés Ecológico (no transformados).
- b) Suelo no urbanizable Agrario Ganadero y Forestal (transformado por actividades productivas).  
La subclasificación del suelo no urbanizable aparece fijada en el plano nº 2 de A Estructura General del Territorio y su régimen jurídico se recoge en las Ordenanzas urbanísticas del Plan, de forma tanto global como pormenorizada, además de en el Título VI de estas Normas de forma general.

#### **Art 47 .- Suelo de Sistemas Generales**

Se incluyen en esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio. El Plan General, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo, los sistemas generales por él previstos identificándose en el plano nº 3 de A Gestión.

El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en el plano nº 2 de A Estructura General del Territorio. Las condiciones de uso y régimen del suelo de sistemas generales se regulan en el Título VII de estas Normas. El plano nº 4 de "Gestión" recoge los sistemas generales a obtener.

### **CAPÍTULO 2. DIVISIÓN DEL SUELO: CALIFICACIÓN**

#### **Art 48 .- Asignación de usos**

Mediante la calificación, el Plan General asigna a cada parte del territorio un uso determinado, con carácter global en las distintas clases de suelo y, complementariamente, con carácter pormenorizado en el Suelo Urbano y en ocasiones en el SUP tal y como se especifica en el Capítulo nº 6 de la "Memoria de Ordenación" y en el No Urbanizable. La pormenorización de usos en las áreas de Suelo Urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en las de suelo urbanizable, es función propia del planeamiento especial y parcial correspondiente. No obstante los usos pormenorizados indicados por el Plan en el interior de estos ámbitos serán considerados siempre en este caso con carácter vinculante.

#### **Art 49 .- Usos globales**

Por usos globales, han de entenderse aquellos que, con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio, posibilitando la existencia de otros usos compatibles con ellos de carácter secundario.

Los usos globales que se regulan por estas Normas y las Ordenanzas y se incluyen en el término municipal de Huelva, son los relacionados a continuación:

##### **1.- Residencial:**

Este uso se subdivide en Unifamiliar y, Plurifamiliar y Mixto, subdivisión que se refleja en el Plano nº 3 de "Ordenación" a escala 1:3.000 pero no en el plano nº 2 de "Estructura General del Territorio" a escala 1:15.000.

##### **2.- Industrial**

##### **3.- Terciario**

- 4.- Espacios libres
- 5.- Dotacional
- 6.- Servicios infraestructurales y de transporte
- 7.- Agrario, Ganadero y Forestal
- 8.- Espacios naturales de interés ecológico.
- 9.- Dominio Público marítimo e hidráulico

La delimitación de los usos globales se contiene en el plano n1 2 de "Estructura General del Territorio" y parcialmente en el plano n1 3 de "Ordenación". La regulación de los usos globales, así como las condiciones particulares aplicables a los mismos se contienen en las AOrdenanzas Urbanísticas del Plan General.

#### **Art 50 .- Usos pormenorizados (pendiente)**

Se denominan Usos Pormenorizados aquellos en los que se subdividen los Usos Globales al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad urbana y social. A continuación, agrupados dentro de cada Uso Global, se especifican:

##### 1.- Uso Global Residencial (Plurifamiliar y Mixto y Unifamiliar)

- R-1: Unifamiliar en Régimen Libre
- R-2: Plurifamiliar en Régimen Libre
- R-3: Protección Oficial de Régimen General
- R-4: Protección Oficial de Régimen Especial

##### 2.- Uso Global Industrial

- Industrial básico
- Industrial mixto
- Industrial especializado
- Industrial temático

##### 3.- Uso Global Terciario

- Oficinas
- Comercial
- Hotelero
- Locales de reunión y ocio

##### 4.- Uso Global Espacios Libres

- Verde básico
- Verde singular

##### 5.- Uso Global Dotacional

- |                     |                          |                        |
|---------------------|--------------------------|------------------------|
| - Docente           | - Asistencial            | - Aparcamiento         |
| - Docente privado   | - Asistencial privado    | - Aparcamiento privado |
| - Sanitario privado | - Religioso              | - Cementerio           |
| - Deportivo         | - Institucional          | - Bomberos             |
| - Deportivo privado | - Administración Pública | - Penitenciario        |
| - Socio-Cultural    | - Mercado                | - Equipamiento sin     |

- Socio-Cultural privado      - Estación de Servicio      especificar

6.- Uso Global Servicios Infraestructurales y de Transporte

- Electricidad
- Abastecimiento de agua
- Gas
- Saneamiento y depuración
- Recogida de residuos sólidos urbanos
- Telefonía
- Estación de autobuses
- Transporte ferroviario
- Transporte portuario
- Transporte aeroportuario

## **CAPÍTULO 3 . DIVISIÓN DEL SUELO: ORDENACIÓN**

### **Art 51.- Tipos de suelo en función del tipo de ordenación**

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, este Plan establece, para cada clase y categoría de suelo, los siguientes ámbitos:

**1.- En el Suelo Urbano:**

**a) Suelo Urbano directo.**

Ordenado de modo detallado y finalista, su desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate (Ordenanzas).

**b) Ámbitos sujetos a planeamiento**

Los mismos se subdividen en:

**b1) Ámbitos con planeamiento incorporado por el P.G.O.U.**

Son aquellos en los que el Plan General procede a una ordenación detallada que, alternativamente puede ser modificada mediante Estudio de Detalle. Estos ámbitos, así ordenados, constituyen Unidades de Ejecución cuyo desarrollo solo precisa la aplicación del oportuno instrumento de gestión.

**b2) Ámbitos de planeamiento diferido.**

Son aquellos para los que el Plan confiere solo una ordenación básica o determinados elementos de la ordenación, reservando esta a la correspondiente fijación de planeamiento de desarrollo (P.E.R.I., P.E. y E.D.)

**2.- En el Suelo Urbanizable Programado: Sectores de Suelo Urbanizable, sujetos a desarrollo por medio de Planes Parciales.**

**3.- En Suelo Urbanizable No Programado: Ámbitos territoriales sometidos a Programas de Actuación Urbanística para su conversión en S.U.P. Para este tipo de suelo el P.G.O.U. plantea en algunos casos una sectorización indicativa.**

**4.- En el Suelo No Urbanizable, el Plan General establece directamente su normativa de aplicación, sin perjuicio de la necesidad de redactar determinadas figuras complementarias de planeamiento cuando así se requiera.**

**5.- En el Suelo de Sistemas Generales, el Plan General ordena directamente determinados elementos o bien remite la ordenación detallada de los mismos al planeamiento especial o, en su caso, parcial correspondiente.**

**6.- Con independencia de la anterior división, el Plan delimita, en Suelo Urbano y Urbanizable, aquellas áreas para las que incorpora, con modificaciones o sin ellas, las determinaciones de un planeamiento o gestión anterior, que se regulan en el Título del Régimen Transitorio de estas Normas y se denominan, para su identificación, Áreas de Planeamiento Transitorio (APT).**

## **CAPÍTULO 4. DIVISIÓN DEL SUELO: GESTIÓN**

## **Art 52 .- Delimitación de ámbitos de gestión en Suelo Urbano y Urbanizable**

El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el Suelo Urbano y Urbanizable en los siguientes supuestos:

- a) Áreas de Reparto. A fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad, el Plan General delimita diversas Áreas de Reparto de cargas y beneficios (AR) para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable.

Para cada Área de Reparto, el Plan General define su aprovechamiento tipo respectivo (AT) que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo y referido, en todo caso, al uso característico de dicha área.

- b) Unidades de Ejecución continuas y discontinuas que se delimitan para la materialización de lo previsto en el P.G.O.U.

Por unidades de ejecución continuas ha de entenderse aquellas cuya superficie es un todo homogéneo y no interrumpido por otros espacios, ámbitos de gestión o terrenos.

Son unidades de ejecución discontinuas aquellos ámbitos de gestión que no tienen solución de continuidad por estar localizados, los terrenos que la constituyen, en distintos puntos del territorio.

Con independencia de que las unidades de ejecución sean continuas o discontinuas, en ambos casos se está hablando de un ámbito unitario de gestión.

## **TÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

### **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**

#### **Art 53 .- Definición y delimitación**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el Art 10 de la Ley del Suelo, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

- a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se haya de construir o, en su caso, mantener en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.
- b) Por formar parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan.
- c) Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General o por el Programa de Actuación Urbanística en Suelo Urbanizable No Programado, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el punto a) de este apartado siempre que los mismos estén insertos en una Unidad de Ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones legales derivadas del planeamiento y la legislación urbanística.

#### **Art 54 .- Derechos y deberes generales de los propietarios del Suelo Urbano**

- 1.- Los propietarios de terrenos incluidos en Suelo Urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de estas Normas y sus Ordenanzas.
- 2.- Los propietarios de Suelo Urbano en cuyos terrenos no pueda materializarse el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario, serán compensados de acuerdo a los mecanismos establecidos en este documento o, en su caso, indemnizados en la cuantía legalmente aplicable.

#### **Art 55.- Orden de prioridades en el desarrollo del Suelo Urbano**

El desarrollo y ejecución del Suelo Urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbitos territoriales.

### **CAPÍTULO 2 . DESARROLLO DEL SUELO URBANO**

#### **Art 56 .- Ámbitos de planeamiento en Suelo Urbano**

En el Suelo Urbano se delimitan, en el plano de "Ordenación", los siguientes ámbitos de planeamiento:

- a) Suelo Urbano directo.
- b) Ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo o diferido.

#### **Art 57 .- Suelo Urbano directo**

- 1.- Es el Suelo Urbano ordenado de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan General establece su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran. Dentro de este suelo se distingue entre: **Suelo Urbano Consolidado** que es aquel que el Plan recibe edificado y respecto del cual se contempla, prevé y regula todo lo relativo al mantenimiento y mejora de su espacio público, **Suelo Urbano en Renovación** y **Suelo Urbano Protegido**. Todas estas categorías en lo relativo a edificación y uso del suelo, están reguladas en las Ordenanzas del Plan.
- 2.- Los propietarios de dicho suelo estarán obligados, en los términos fijados en el presente Plan General, al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística.

#### **Art 58 .- Ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo o diferido**

Estos ámbitos, a efectos de su regulación se agrupan en dos tipos de suelo, en función del instrumento de planeamiento que demanda su ordenación diferida.

- 1.- Suelo Urbano remitido a Plan Especial de Reforma Interior (PERI)
  - a) Son aquellas áreas del Suelo Urbano en las que el Plan General, regulando sólo su ordenación básica, precisa o prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante la remisión a la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior que completen su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalan.

Las operaciones de reforma interior que incrementen las superficies de suelo para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social, se entenderán comprendidas en el Art 84.2, 84.3 y 85 del TRLS, aunque no estuviesen especialmente previstas en este Plan General. Estas operaciones podrán llevarse a cabo mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, sin modificar previa o simultáneamente el Plan General por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que son propios de este Plan General y sin que den lugar a aumento de la edificabilidad en la zona.

- b) Los Planes Especiales de Reforma Interior previstos en este Plan General quedan regulados mediante las disposiciones contenidas en estas Normas, así como en las Fichas recogidas en las Ordenanzas urbanísticas y Planos.

Las determinaciones que el Plan, a través de estas fichas y planos recoge, son las siguientes:

- b1) Delimitación de las áreas a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior.
  - b2) Iniciativa del planeamiento, indicando si es público o privado.
  - b3) Asignación de usos globales y, en ocasiones pormenorizado, fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.
  - b4) Con carácter orientativo, y en ocasiones vinculante, se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y de la edificación.
  - b5) Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos propios de cada área, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.
  - b6) Plazo de redacción del planeamiento especial.
- c) Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior regulados en el apartado b) anterior, previstos en el presente Plan General, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:
    - c1) No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística.
    - c2) Tampoco podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones, salvo lo expresamente dispuesto por estas Normas para cada área de planeamiento especial.
- No obstante lo anterior, podrá llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al deber de conservación conforme a lo regulado en estas Normas.

## 2.- Suelo Urbano remitido a Estudio de Detalle o Plan Especial de carácter temático

- a) Son aquellos ámbitos del Suelo Urbano donde el Plan contiene su ordenación detallada pero donde se precisa completar la misma mediante la redacción de Planes Especiales de carácter temático, Estudio de Detalle o alguna de las restantes figuras

- complementarias del planeamiento para el logro de los objetivos que se pretenden.
- b) Mientras no se redacten las correspondientes figuras de planeamiento en ellos previstas estarán sujetos, en principio, al mismo régimen establecido en el apartado 1 anterior para las áreas remitidas a Plan de Reforma Interior.

No obstante, podrán concederse licencias de obras de edificación cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:

- b1) Los correspondientes terrenos no deben constituir o incluirse en Unidades de Ejecución delimitada desde el Plan General.
- b2) El Plan General debe haber fijado expresamente los usos y tipologías pormenorizados correspondientes, mediante las oportunas ordenanzas.
- b3) Deben estar fijadas inequívocamente las alineaciones y rasantes aplicables a la parcela.
- b4) La ejecución de las obras para las que se solicita licencia no han de afectar o impedir en modo alguno el cumplimiento de los objetivos o determinaciones vinculantes establecidos en la correspondiente ficha del Plan General para la figura de planeamiento prevista.

Igual posibilidad cabrá previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellos ámbitos cuya ejecución prevea el Plan a través de dicho sistema de actuación, y cumplan simultáneamente las condiciones del presente apartado.

#### **Art. 59.- Ámbitos de planeamiento de desarrollo ordenados. Régimen jurídico**

Una vez redactado y aprobado el planeamiento, el régimen urbanístico de estos ámbitos y el común del Suelo Urbano directo regulado en el presente Plan.

### **CAPÍTULO 3. GESTIÓN DEL SUELO URBANO**

#### **Art 60 .- Áreas de Reparto en Suelo Urbano**

- 1.- En el Suelo Urbano el Plan General delimita las correspondientes Áreas para el reparto equitativo, entre los propietarios de terrenos incluidos en tal clase de suelo, de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
- 2.- Constituyen Áreas de Reparto independientes en Suelo Urbano:
  - a) Cada uno de los ámbitos de planeamiento incorporado.
  - b) Asimismo se incluyen dentro de un Área de Reparto independiente cada uno de los ámbitos de Suelo Urbano remitido a planeamiento de desarrollo.
  - c) Para el resto del Suelo Urbano excluyendo los ámbitos sujetos a régimen transitorio APT (que ya han efectuado el reparto con anterioridad al Plan) se delimitan las necesarias Áreas de Reparto, continuas o discontinuas, que desagregan la ciudad en ámbitos de zonas funcionales homogéneas o barriadas en cuanto a su caracterización urbana, en dependencia o conexión con el modelo territorial adoptado.

#### **Art 61.- Unidades de Ejecución delimitadas en Suelo Urbano**

En Suelo Urbano, el Plan General delimita, dentro de cada Área de Reparto, determinadas Unidades de Ejecución de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) La ejecución de los sectores con planeamiento aprobado que resulten clasificados como Suelo Urbano (APT) se efectuará dentro de los ámbitos de gestión (polígonos o unidades de actuación) delimitados por ellos y de acuerdo a sus propias previsiones en cuanto a plazos, sistema de actuación y demás condiciones de ejecución.

En caso de que en el momento de entrar en vigor el Plan General no se hubiese determinado aún la delimitación de los ámbitos de gestión, la misma se contendrá bien en este Plan General o, en su defecto, se efectuará conforme a lo dispuesto en el siguiente Art de estas Normas.

- b) En las áreas remitidas a PERI la delimitación de las Unidades de Ejecución, así como la simultánea elección del sistema de actuación sin perjuicio de las modificaciones que procedan, se contendrá en el propio instrumento de planeamiento, y se atenderá a los criterios recogidos en estas Normas.
- c) En Suelo Urbano con ordenación detallada incorporada en el Plan General se delimitan Unidades de Ejecución continuas o discontinuas para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución o urbanización de los correspondientes terrenos.

#### **Art 62 .- Delimitación de Unidades de Ejecución no previstas en el planeamiento**

La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no se contenga en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo, así como la modificación de las unidades ya delimitadas, se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes principios:

- a) Los terrenos a incluir dentro de la Unidad de Ejecución deberán pertenecer a una misma Área de Reparto. El ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto, por parte de los propietarios afectados, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- b) La diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la Unidad de Ejecución y el resultante de la aplicación de aprovechamiento tipo sobre su superficie, no podrá ser superior al 15% de este último, salvo que se justifique la imposibilidad de respetar la diferencia máxima.
- c) A fin de posibilitar el cumplimiento de la anterior condición se admite que, en esta clase de suelo, las Unidades de Ejecución puedan ser discontinuas.
- d) El criterio seguido para la delimitación, en base al cual se excluyan determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyan otros, deberá, necesariamente, motivarse.

En todo caso será motivo suficiente de justificación de la delimitación de una nueva Unidad de Ejecución no prevista en el planeamiento, la circunstancia de redactarse cualquier figura complementaria del mismo (Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) o instrumento de ejecución material (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Edificación, etc.) que pusiese de manifiesto su necesidad.

#### **Art 63.- Actuación mediante Unidades de Ejecución**

- 1.- Las Unidades de Ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que el Plan les marque o que el Ayuntamiento elija en cada caso.
- 2.- Cuando se determinara un sistema de gestión privada, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, transcurridos los plazos establecidos en este Plan, o en su defecto, seis años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para las Unidades de Ejecución delimitadas por éste, o el mismo plazo computado desde su delimitación para las nuevas Unidades de Ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:

- a) El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública.
  - b) Se garantizarán a los propietarios no responsables del incumplimiento, los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación en los términos indicados por el apartado 4 del Art 149 de la legislación urbanística de aplicación.
  - c) Si la falta de ejecución fuera imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador o edificatorio.
- 3.- Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al mismo.

#### **CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO**

##### **Art 64 .- Urbanización en Suelo Urbano**

- 1.- El alcance y contenido del deber de urbanizar en Suelo Urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo y, en especial en el art. 14 de la Ley 6/98, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones concretas de urbanización previstas en este Plan General o que se puedan establecer en su planeamiento de desarrollo, para dotar a determinados terrenos de los niveles mínimos de dotación necesarios.

- 2.- En Suelo Urbano no incluido en Unidad de Ejecución será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en el Art 14 de la Ley del Suelo y en estas Normas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:
- a) El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
  - b) No obstante lo anterior, si de resultas de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá demandar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de una Unidad de Ejecución para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias.

En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios, el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir dicha carga mediante contribuciones especiales, expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que corresponda.

Dichos costes se distribuirán cuando proceda, en cada parcela, en proporción al aprovechamiento real permitido en la misma por el planeamiento o autorizado por la pertinente licencia.

3.- En Suelo Urbano incluido en Unidad de Ejecución constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento y, en su caso, ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la Unidad de Ejecución.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.
- c) El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
- d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.
- e) Y cualquier otra carga derivada del proceso urbanizador.

En su caso, los propietarios interesados podrán realizar el pago de estos gastos cediendo gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

#### **Art 65 .- Urbanización anticipada**

Será igualmente exigible la obligación de costear las obras de urbanización anticipadas de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Dicho deber será exigible no sólo a propietarios de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución, sino a aquellos propietarios de Suelo Urbano no incluido en Unidad de Ejecución, exista o no edificación sobre los mismos, y en el primer caso aunque no esté prevista su sustitución.
- b) Cuando exista más de un propietario afectado será preciso, con carácter previo, formular un expediente de distribución de cargas conforme a lo previsto en el Tít. IX, Cap. 2, Sec. 30de estas Normas, para la justa distribución entre los propietarios y, en su caso, la Administración, de la correspondiente carga de urbanización.
- c) La cuantía del deber de urbanizar se establecerá para cada terreno en proporción a las obras que sean de interés para el mismo.
- d) Para el procedimiento y pago de las cuotas correspondientes se estará a lo dispuesto en los artículos 126 a 129 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Art 66 .- Requisitos generales para la edificación en Suelo Urbano**

El Suelo Urbano, además de las limitaciones y cargas que impone el presente Plan General y, en su caso, el planeamiento de desarrollo, en especial las establecidas en los artículos siguientes, no podrá ser edificado hasta tanto haya sido adquirido el derecho a edificar, salvo que la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas.

En cualquier caso, no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos.

### **Art 67 .- Urbanización y edificación simultánea en Suelo Urbano Asistemático**

En Suelo Urbano no incluido en Unidad de Ejecución será posible conceder licencia previamente al cumplimiento del deber de urbanizar. En este caso, y como garantía de la realización de las obras de urbanización, será preciso:

- a) Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa expresamente a urbanizar simultáneamente a la edificación, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, estableciendo tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- b) Que se preste garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización con el alcance definido en el artículo 64 de estas Normas.

### **Art 68 .- Urbanización y edificación simultánea en Suelo Urbano Sistemático**

1.- Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano incluido en Unidad de Ejecución que, siendo aptos para su edificación, no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que cumplan los requisitos del artículo anterior, así como los siguientes:

- a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la Unidad de Ejecución si la misma no se efectuó con el planeamiento y que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o del proyecto de compensación si estos fuesen necesarios para el reparto de cargas y beneficios del Plan.
- b) Que estuviese concluida la urbanización básica de la Unidad de Ejecución y, en consecuencia, sea previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

2.- A tales efectos, se entenderán como infraestructura básica los siguientes servicios que deben estar realizados en todo el ámbito que afecte a la parcela, salvo los fondos de saco o accesos interiores:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Red de agua.
- d) Red de suministro de energía eléctrica y telefonía.
- e) Encintado de aceras y calzadas.

## **TÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO 1. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

#### **Sección Primera . Condiciones generales**

### **Art 69 .- Definición**

Constituyen el Suelo Urbanizable Programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos que no son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan en las distintas áreas de la ciudad.

El criterio para la inclusión obedece fundamentalmente, a sus propias condiciones urbanísticas y localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y a la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan, de acuerdo con su propio modelo de crecimiento.

#### **Art 70 .- Programación**

- 1.- Todo el suelo programado se ha incluido en el primer cuatrienio, por no considerar realista programar a más largo plazo. Se aplaza pues al fin del primer cuatrienio el momento de programar nuevos suelos urbanizables.
- 2.- El Programa de Actuación señala para dicha etapa cuatrienal los sectores de Suelo Urbanizable Programado cuyos Planes Parciales habrán de aprobarse en dicho plazo, marcando tres tramos de prioridad.

#### **Art 71 .- Revisión del Programa**

La Revisión del Programa de Actuación del Plan General podrá, en relación a esta categoría de suelo, según los casos:

- a) Excluir del Suelo Urbanizable Programado parte del mismo para su incorporación al Suelo Urbano si en ejecución del Plan estos terrenos han llegado a disponer efectivamente las condiciones previstas en el apartado c) del Art 53 de estas Normas.
- b) Excluir del Suelo Urbanizable Programado a parte del mismo para su incorporación al Suelo Urbanizable No Programado cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.
- c) Incluir nuevos suelos urbanizables, considerados antes SUNP.
- d) Ampliar, para parte de dicho suelo, el límite temporal de las previsiones del Programa en otros cuatro años, o en un plazo menor que se estime conveniente, a tenor de las circunstancias existentes.

#### **Art 72 .- Obligaciones y cargas de los propietarios**

- 1.- Las facultades derivadas del derecho que poseen de los propietarios de Suelo Urbanizable Programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y las presentes Normas.
- 2.- Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable Programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.
- 3.- En general están obligados a:
  - a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos y del sector en desarrollo.
  - b) Ceder gratuitamente terrenos en los que haya de localizarse el 10% del

aprovechamiento tipo del área en que se encuentran.

- c) Los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo, deberán ceder la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso.
- d) Urbanizar los terrenos señalados por la legislación urbanística aplicable y por estas Normas.
- e) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
- f) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos.
- g) Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Parcial, o en su defecto, en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable.
- h) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

#### **Art 73 .- Deber de urbanizar**

1.- En suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento corre a cargo de los propietarios de la Unidad de Ejecución, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la Unidad de Ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstos en los planes y proyectos y sean de interés para la Unidad de Ejecución.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.
- c) El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
- d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2.- Asimismo, los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una Unidad de Ejecución, fuese el de compensación.

## **Sección Segunda . Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado**

### **Art 74 .- Ámbito de planeamiento parcial**

- 1.- El desarrollo del Suelo Urbanizable Programado se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este Plan General, a través de los correspondientes Planes Parciales que se ajustarán en sus determinaciones a lo establecido en el artículo siguiente de estas Normas.
- 2.- Los Planes Parciales deberán referirse a Unidades de Ejecución de Suelo Urbanizable Programado, pudiendo integrar a elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio del Plan o de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, que hagan aconsejable la vinculación de su desarrollo o sean elementos que tengan determinada la obtención de su suelo y su ejecución en su caso, con cargo al suelo urbanizable.

### **Art 75 .- Contenido y determinaciones**

- 1.- El Plan General regula su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Título, en las Fichas reguladoras de los Sectores y en el plano de "Ordenación".
- 2.- Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes:
  - a) Delimitación de los sectores para su desarrollo a través de Planes Parciales.
  - b) Iniciativa del planeamiento, indicando si es pública o privada.
  - c) Asignación de usos globales y, en su caso, pormenorizados y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.
  - d) Con carácter orientativo y en ocasiones vinculantes, se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación.
  - e) Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.

### **Art 76 .- Regulación de la Ordenación y la Edificación**

- 1.- Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

Cuando un Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de edificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

La aplicación de las ordenanzas que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio de ordenanzas propuestas para el Suelo Urbano en la Normativa de este Plan. No obstante, justificadamente, no será obligatorio redactar de nuevo las Ordenanzas que establezcan el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados en dichas ordenanzas (volumen, ocupación, altura, separación a linderos).

- 2.- Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables que pueden destinarse a los usos característicos y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el Título Noveno de estas Normas.

La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para cada sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en estas Normas.

- 3.- En determinados sectores de Suelo Urbanizable Programado se establecen, bien en la Ficha reguladora o en el plano de "Ordenación", reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o equipamiento) que deberán respetarse como mínimos. Cuando no se indiquen reservas, o las indicadas sean inferiores a las que corresponda por aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, deberá reservarse al menos la superficie que regula este último, que tendrá en todo caso la consideración de mínimo absoluto.

Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán de conformidad con lo establecido en la Legislación del Suelo y Anexo al Reglamento de Planeamiento, las reservas de terrenos necesarias para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

Los Planes Parciales de Ordenación señalarán igualmente el carácter público o privado de las dotaciones antes referidas, reservándose el Ayuntamiento la potestad de establecer como públicos determinados servicios de interés público y social. En todo caso, tendrán la consideración de públicas las dotaciones establecidas con tal carácter en la legislación urbanística.

- 4.- Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de estas Normas.

### **Sección Tercera . Gestión del Suelo Urbanizable Programado**

#### **Art 77 .- Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Programado**

- 1.- En Suelo Urbanizable Programado el Plan General delimita una única Área de Reparto coincidente con el ámbito del cuatrienio en que debe desarrollarse dicho suelo.
- 2.- Dicha Área de Reparto incluye, además de los sectores cuyo planeamiento parcial están incluidos en dicho cuatrienio, los Sistemas Generales adscritos al mismo para su gestión.
- 3.- Para dicha Área de Reparto el Plan General fija el correspondiente aprovechamiento tipo, expresados en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido en todo caso al uso característico del Área de Reparto.

#### **Art 78.- Delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable Programado**

- 1.- En Suelo Urbanizable Programado, todos los terrenos de cada Plan Parcial deberán incluirse en Unidades de Ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación, se contendrá en dichos documentos de planeamiento.
- 2.- En todo caso, no se podrán delimitar Unidades de Ejecución dentro de un mismo sector cuya diferencias de aprovechamiento entre sí, en relación al aprovechamiento lucrativo del sector, sea superior al 15 por 100 de éste.

- 3.- Cuando la delimitación de la Unidad de Ejecución esté contenida en el planeamiento parcial, no será de aplicación el procedimiento previsto en el Art 38 del Reglamento de Gestión, si bien la inicial delimitación de la Unidad de Ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

#### **Sección Cuarta . Ejecución del Suelo Urbanizable Programado**

##### **Art 79 .- Condiciones generales de edificación**

- 1.- El Suelo Urbanizable Programado estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico de estas Normas.

Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en estas Normas.

- 2.- Igualmente, podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos tengan la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Deben estar aprobados los correspondiente Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización.
  - b) Se deberán cumplir además los requisitos previstos en el artículo 66 de estas Normas.

#### **CAPÍTULO 2 . SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

##### **Art. 80.- Definición**

- 1.- Constituyendo el Suelo Urbanizable No Programado aquellas áreas del territorio que, siendo aptas para ser urbanizadas, sólo podrán incorporarse al proceso urbanizador mediante la aprobación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, o mediante su inclusión en esta categoría de suelo a través de la revisión del Programa de Actuación del P.G.O.U.
- 2.- El Plan General define en las fichas correspondientes, ámbitos de suelo urbanizable no programado que se desarrollarán mediante cuatro Programas de Actuación Urbanística.

##### **Art. 81.- Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado**

- 1.- Los suelos urbanizables no programados podrán promoverse y ejecutarse directamente mediante Programas de Actuación Urbanística sin necesidad de concurso, bien por iniciativa pública, bien por iniciativa privada mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.
- 2.- Los Programas de Actuación Urbanística desarrollarán los objetivos que figuran en las determinaciones que, para esta clase de suelo establece el Plan General.
- 3.- El P.G.O.U. establece que todos los suelos urbanizables no programados tienen la consideración de Reservas de Suelo a los efectos establecidos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

## **TÍTULO VI. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Art 82.- Definición del Suelo No Urbanizable**

Constituirán el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Huelva, los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológicos, etc..., o por razón del modelo territorial elegido, no quedan incluidos dentro del suelo clasificado por el Plan General como urbano o urbanizable, con objeto de evitar el proceso de urbanización de los mismos, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva, considerando de esta forma que no son aptos o necesarios para albergar, en forma generalizada, las demandas que se deriven del desarrollo urbano previsible.

#### **Art 83.- Subclasificación del Suelo No Urbanizable**

- 1.- En el suelo No Urbanizable del término municipal de Huelva (SNU), se distinguen las siguientes categorías:

SNU. 1 Dominio Público Marítimo e Hidráulico

SNU. 2 Protegido por sus valores naturales y ecológicos, mediante legislación específica o planeamiento sectorial de ámbito supramunicipal.

SNU.3: Protegido por el Plan, por sus valores naturales y ecológicos.

SNU.4: Espacios de interés a regenerar

SNU.5: Agrícola, ganadero y forestal.

- 2.- La definición del estatuto jurídico del Suelo No Urbanizable se concreta tanto a nivel general como particular y para usos globales y pormenorizados, en las Ordenanzas urbanísticas de la Revisión del P.G.O.U., circunstancia por la cual, este Título, en lo relativo a contenidos, se remite a las mismas.

## **TÍTULO VII. RÉGIMEN TRANSITORIO PARA SUELOS VINCULADOS AL PLAN ANTERIOR**

### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Art 84.- Ámbito de aplicación**

- 1.- El presente Plan General recoge e incorpora las figuras vigentes, de planeamiento y gestión, del anterior Plan General, que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo que se adopta en el presente Plan.

Igualmente se incorporan las delimitaciones, sistemas de actuación y otras figuras de gestión realizadas conforme al planeamiento anterior.

- 2.- El Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, establece y precisa en este Título el régimen transitorio aplicable a las figuras de planeamiento y gestión, del anterior Plan General, vigentes a la aprobación provisional del presente Plan, con las modificaciones y determinaciones que en su caso se establecen. Tal régimen será de aplicación a las denominadas áreas de planeamiento transitorio (APT).

- 3.- Asimismo se regula en este Título el régimen correspondiente a la edificación y licencias existentes al momento de su entrada en vigor.

## **CAPÍTULO 2 . PLANEAMIENTO VIGENTE**

### **Sección Primera . Condiciones generales**

#### **Art 85.- Clasificación del suelo de los ámbitos de planeamiento asumidos íntegramente por el P.G.O.U.**

La clasificación del suelo de los ámbitos de planeamiento aprobados definitivamente y con equidistribución y cesión efectuada a la aprobación provisional del presente Plan y que se asumen por el P.G.O.U. en el régimen transitorio, será conforme a lo establecido en la Legislación del Suelo, y de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) Los terrenos incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior, Estudio de Detalle, u otras figuras complementarias de planeamiento en Suelo Urbano, que desarrollan el anterior Plan General y se hayan incorporado a éste, se clasifican, en todo caso, como Suelo Urbano.
- b) Los terrenos incluidos en Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales correspondientes a sectores de Suelo Urbanizable del anterior Plan, que se incorporan a éste, se clasifican como Suelo Urbano si cumplen los requisitos del Art 8 de la Ley 6/98, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, y como Suelo Urbanizable en caso contrario, con independencia del grado o fase en que se encuentre el proceso de gestión de dichos suelos.

#### **Art 86.- Régimen aplicable**

- 1.- El régimen urbanístico de los ámbitos con planeamiento aprobado y asumidos por el P.G.O.U. (APT), será el establecido por el presente Plan General en este Capítulo.
- 2.- Dicho régimen será, en cualquier caso, aplicable, sea cual fuere la clase de suelo en la que, por aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, quedasen incluidos los correspondientes terrenos.
- 3.- Para los ámbitos con planeamiento aprobado cuya ordenación se respeta y asume íntegramente, se admite la posibilidad de alterar la densidad máxima prevista por dicho instrumento de planeamiento hasta un máximo de 75 viviendas por hectáreas, justificadamente sin alterar su aprovechamiento, a cuyos efectos se tramitará la oportuna modificación puntual del Plan Parcial siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) La alteración debe garantizar, en todo caso, la equitativa distribución de cargas y beneficios en el ámbito ordenado. Además, se debe justificar que no se causa perjuicio a terceros.
  - b) Asimismo se debe garantizar que dicha alteración no supone una merma del nivel de dotaciones previsto para el sector, a cuyo efecto se justificará el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la Ley del Suelo y Anexo del Reglamento de Planeamiento para la densidad total resultante en el sector.

El cómputo de estos estándares se efectuará en función de cada 100 metros cuadrados de techo edificable en el sector.

Igualmente se admite la aplicación de los parámetros correspondientes a las Ordenanzas Urbanísticas de este Plan General, siempre que ello no suponga en ningún

caso aumento del techo edificable de los terrenos.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la conveniencia o necesidad de redactar un Texto Refundido del Plan Parcial que concrete o ajuste dichas determinaciones.

#### **Art 87.- Gestión**

Los ámbitos sujetos a régimen transitorio (APT) son Áreas de Reparto en las que ya se ha efectuado la equidistribución y cesión.

#### **Sección Segunda . Planeamiento aprobado cuya ordenación se respeta**

##### **Art 88.- Ámbito de aplicación**

- 1.- Se regula en esta sección el régimen aplicable al planeamiento de desarrollo (PERI, ED, PE, PP) aprobado definitivamente y en curso de ejecución en los términos indicados por este Régimen Transitorio, cuya ordenación se respeta e incorpora al mismo.
- 2.- Igualmente se incluyen en esta Sección aquellos ámbitos ordenados directamente por el Plan General del 81, donde en desarrollo de planes anteriores se han efectuado cesiones de terrenos con aprovechamiento lucrativo.

##### **Art 89.- Determinaciones generales**

El Ayuntamiento admitirá de forma expresa la validez de las determinaciones establecidas por el planeamiento que se incorpora y cuya ordenación se respeta. Estas prevalecerán sobre las determinaciones de este Plan General.

##### **Art 90.- Criterios de ejecución**

- 1.- El planeamiento cuya ordenación se respeta se ejecutará, en todo caso, conforme a sus propias determinaciones y se ajustará a los ámbitos de gestión (polígonos o unidades de actuación) y sistema de actuación que se hubiesen establecido en su día.

Sin embargo, se admite que el Ayuntamiento pueda introducir aquellas modificaciones en su ejecución que supongan una mejor gestión del mismo o la simplificación de los trámites necesarios, siempre que queden garantizados los derechos establecidos en el planeamiento y la equitativa distribución de las cargas y beneficios del mismo.

- 2.- Si el planeamiento no hubiese delimitado dichos ámbitos de gestión o no se hubiese establecido aún el sistema de actuación, la delimitación de la Unidad de Ejecución, cuando sea precisa, así como la elección del sistema se establecerá conforme al procedimiento de la Ley del Suelo, salvo que expresamente se establezcan las pertinentes determinaciones en este Plan General.

##### **Art 91.- Aprovechamiento susceptible de apropiación**

- 1.- La cuantía del aprovechamiento susceptible de apropiación en los ámbitos de planeamiento que se encuentren en la situación a que se refiere esta sección, se establecerá de conformidad a lo establecido en este Artículo.

Esta cuantía se determinará por este Plan General, de conformidad a los criterios que se indican a continuación.

- 2.- En Suelo Urbano no incluido en Unidad de Ejecución, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100 por 100 del permitido por el planeamiento.

3.- En Suelo Urbano incluido en Unidad de Ejecución y en Suelo Urbanizable, si no se han alcanzado en la ejecución del planeamiento las fases que se indican a continuación:

- a) En el sistema de compensación, la aprobación definitiva del proyecto de compensación.
- b) En el sistema de cooperación, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, o la declaración de su innecesariedad.

En el sistema de expropiación, la aprobación definitiva del proyecto de expropiación.

Entonces, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90 por 100 del aprovechamiento medio resultante en el polígono o unidad de actuación correspondiente, previa deducción, en suelo urbanizable programado, del exceso de aprovechamiento del sector respecto al medio del correspondiente cuatrienio.

4.- En el caso, en que el polígono o unidad de actuación hubiese alcanzado las fases a que hace referencia el punto anterior, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el establecido en el instrumento de distribución de cargas y beneficios o el proyecto de expropiación correspondiente.

### **Sección Tercera . Planeamiento aprobado cuya ordenación se modifica puntualmente**

#### **Art 92.- Ámbito de aplicación**

El régimen aplicable al planeamiento aprobado definitivamente y en curso de ejecución a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se modifica por este último será el establecido en esta Sección.

#### **Art 93.- Determinaciones generales**

1.- En cada ámbito de planeamiento aprobado cuya ordenación se modifica serán de aplicación las determinaciones establecidas en el propio planeamiento (PP, PERI) que se modifica y las correspondientes a las modificaciones introducidas por este Plan General.

Sin perjuicio de lo anterior, será también de aplicación lo establecido en el apartado 3 del Art 86 de estas Normas.

2.- Si las modificaciones derivadas de la aplicación del nuevo Plan son de escasa entidad y no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, el régimen aplicable será, a todos los efectos, el establecido en la Sección anterior.

En este caso, no será preciso que la aplicación de las normas del Plan General se base en la tramitación de una nueva figura de planeamiento, ni en la modificación de la existente, bastando a tales efectos el escrupuloso respeto del Plan General y el cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones. Y ello, sin perjuicio de la procedencia de exigir la redacción de un Texto Refundido del planeamiento de desarrollo, que incorpore las pequeñas modificaciones introducidas por el Plan General en los casos en que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

3.- Si las modificaciones introducidas por el Plan General hacen preciso un nuevo proceso de gestión, el régimen aplicable será el establecido en esta Sección.

Estos planes precisarán, en todo caso y a fin de adecuar sus determinaciones a las de este Plan General, modificación de elementos del planeamiento anterior y, en su caso, Texto Refundido.

#### **Art 94.- Criterios de ejecución**

- 1.- El planeamiento aprobado cuya ordenación se modifica, se ejecutará conforme a las previsiones establecidas al respecto en el Expediente de Modificación de Elementos del planeamiento anterior que al efecto se redacte.
- 2.- En defecto de previsión expresa se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Art. 121 de esta Normativa..

#### **Art 95.- Aprovechamiento susceptible de apropiación**

- I.- Si las modificaciones introducidas por la nueva ordenación precisan de un nuevo proceso de gestión el aprovechamiento susceptible de apropiación se determina en la forma siguiente:

- a) Si en el momento de entrar en vigor el nuevo Plan General se han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización el aprovechamiento urbanístico derivado del planeamiento anterior debe entenderse patrimonializado.

Por consiguiente será indemnizable la reducción del mismo, como consecuencia de las modificaciones efectuadas, en los supuestos previstos en la Legislación urbanística.

La indemnización podrá efectuarse -de conformidad con el propietario- computando las cesiones de terrenos con aprovechamiento lucrativo, ya efectuadas. En cuanto a las cesiones para dotaciones se entenderán permutadas por las que resulten de la nueva ordenación, en la parte que corresponda.

- b) Si en el momento de entrar en vigor el nuevo Plan General aún no se ha cumplimentado el deber de cesión, equidistribución y urbanización no cabe entender patrimonializado el aprovechamiento urbanístico, por lo que no es exigible indemnización alguna en base a la reducción del aprovechamiento.

En todo caso, las cesiones efectuadas se computarán o devolverán al propietario.

- 2.- En cualquier caso, para evaluar el cumplimiento de dichos deberes se aplicarán los criterios expuestos en el punto 4 del Art 91.

### **CAPÍTULO 3 . PLANEAMIENTO EN TRÁMITE**

#### **Art 96.- Régimen aplicable**

- 1.- El planeamiento en trámite, que no haya alcanzado, por tanto, su aprobación definitiva, a la aprobación provisional del presente Plan General, quedará íntegramente sometido al nuevo Plan y sus determinaciones sustituidas por las correspondientes de éste. Ello implica el deber municipal de declarar, de forma expresa, la conclusión del procedimiento de tramitación del planeamiento que se deroga.
- 2.- Para los casos de Planes Parciales en trámite, en desarrollo de Programas de Actuación Urbanística aprobados a la aprobación provisional del presente Plan General, no será precisa nueva tramitación, ajustándose en todo a las determinaciones del PAU aprobado.

### **CAPÍTULO 4 . LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE**

#### **Art 97.- Licencias concedidas con edificación concluida**

En el caso de que la edificación estuviese concluida a la entrada en vigor del Plan General se estará a lo dispuesto en el presente Capítulo de este Título.

**Art 98.- Licencias concedidas con la edificación iniciada o no**

- 1.- En caso de que la licencia esté concedida a la entrada en vigor del Plan General la fijación del aprovechamiento tipo no afectará a la plena eficacia de la misma.
- 2.- Las licencias concedidas a la entrada en vigor del Plan General, que no afecten a terrenos destinados a espacios libres, zona verde o red viaria o uso dotacional público, tendrán efectividad conforme a la normativa urbanística vigente en la fecha de su solicitud y conferirán a sus titulares el derecho a edificar conforme a los plazos, de iniciación e interrupción máxima de las obras, establecidos en la propia licencia o, en su defecto, en este Plan General.

En cualquier caso, estas licencias quedarán sin efecto si al cabo de los dos años el edificio al que se refieren no hubiera cubierto aguas, o al cabo de tres años no estuviese terminado.

Los plazos se computarán, en todo caso, desde la fecha de otorgamiento de la licencia o, en defecto de previsión al respecto, desde la entrada en vigor del Plan General.

El titular de la licencia podrá, no obstante, acogerse a la normativa de este Plan General si lo solicita del órgano competente para otorgar la licencia, el cual resolverá lo que sea procedente a dichos efectos.

- 3.- Sin embargo, cuando los terrenos estuviesen destinados, de conformidad con las previsiones de este Plan, a espacios libres, zona verde o red viaria o estén previstos para uso dotacional público la Administración podrá:

- a) Si la edificación se hubiese iniciado, modificar o revocar la licencia debiendo indemnizar al propietario de acuerdo a lo dispuesto en la Legislación urbanística.

Excepcionalmente, se podrá acordar el mantenimiento de la licencia, lo que requerirá previamente la modificación de elementos del Plan General.

- b) Si la edificación aún no se hubiese iniciado, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto disconforme con la nueva ordenación, indemnizándose según lo dispuesto en la Legislación urbanística.

#### **Art 99.- Licencias en tramitación**

- 1.- Las peticiones de licencia presentadas antes de la fecha de entrada en vigor del Plan General que no afecten a terrenos destinados a espacios libres, zona verde o red viaria o estén previstos para uso dotacional público se someterán a lo dispuesto en los puntos 1 y 2 del Artículo anterior y, en consecuencia, se resolverán en todos sus aspectos conforme a la normativa aplicable en el momento de la solicitud, ajustándose a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo anterior.
- 2.- En caso de afectar a espacios libres, zona verde o red viaria o que estén previstos para uso dotacional público no será posible conceder la licencia conforme a la normativa del Plan que se deroga por lo que se sujetarán en su integridad a las determinaciones del presente Plan General, incluso las relativas al aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que la resolución administrativa se produzca dentro del plazo previsto en la legislación de régimen local.

La no resolución en plazo no supone, en este caso, la posibilidad de concesión de licencia sino el derecho del propietario a ser indemnizado. En consecuencia se deberá denegar la licencia, indemnizando al propietario según lo dispuesto en la Ley del Suelo.

#### **Art 100.- Régimen de las edificaciones realizadas en base a las anteriores licencias**

Lo dispuesto en este Capítulo se entiende sin perjuicio del régimen de fuera de ordenación al que puedan quedar sometidas, en su caso, las edificaciones realizadas al amparo de las licencias contempladas en este Capítulo.

### **TÍTULO VIII . RÉGIMEN DE LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS**

#### **CAPÍTULO 1 . DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Art 101.- Clases de equipamientos públicos**

- 1.- La red de Equipamientos de este Municipio está constituida por el suelo, las edificaciones y las instalaciones públicas o privadas que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo califiquen para alguno de los usos globales o pormenorizados que tengan carácter dotacional.
- 2.- Los equipamientos públicos, también denominados sistemas, pueden ser generales o locales, distinguiéndose:
  - a) Sistemas Generales.
  - b) Sistemas Locales.

##### **Art 102.- Condiciones de uso y edificación**

- 1.- Los equipamientos públicos cumplirán las condiciones generales y particulares de uso y construcción que se contienen en estas Normas en lo que les sean de aplicación.
- 2.- Las edificaciones e instalaciones dotacionales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, o de sus colindantes, sin perjuicio de lo dispuesto en este Título.

#### **Art 103.- Programación y ejecución material**

- 1.- La ejecución de las obras e instalaciones en los suelos dotacionales deberá llevarse a cabo de acuerdo con los plazos previstos en el Programa de Actuación del Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.
- 2.- La ejecución material de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, con arreglo a las previsiones del Plan siendo a cargo de:
  - a) La Administración Pública de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en suelo urbano y para los compromisos de gestión asumidos en el planeamiento anterior cuyas determinaciones se mantengan.
  - b) Los particulares, caso de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos, en los casos en que esta modalidad de gestión sea compatible con el servicio a implantar.
  - c) La Administración Pública y los particulares de acuerdo a las determinaciones que al respecto contengan el Programa de Actuación y el Estudio Económico-Financiero del Plan General o los documentos equivalentes de los Programas de Actuación Urbanística y los instrumentos de planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 42.3, 63.3, 70.3, 74.1 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.
- 3.- Cuando las obras de urbanización en determinados sistemas generales fuesen de interés para varios sectores de planeamiento parcial o, en su caso, varios ámbitos remitidos a planeamiento especial de reforma interior la distribución de dicha carga externa entre los sectores implicados, cuando no se contuviera en el Plan General o en el correspondiente Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Generales redactado al efecto, se efectuará mediante Expediente de Distribución de Cargas, que se ajustará a lo dispuesto en el art. 133 de estas Normas.

## **CAPÍTULO 2 . SISTEMAS LOCALES Y GENERALES**

#### **Art 104.- Definición e identificación de los Sistemas Generales**

- 1.- Constituyen los sistemas generales del territorio municipal los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del mismo establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado.
- 2.- Los sistemas generales definidos y, en su caso, desarrollados en el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano n1 2 de Estructura General del Territorio" y con mayor detalle en el plano n1 4 de "Gestión".
- 3.- El Plan General especifica los sistemas generales correspondientes, identificando cada uno de sus elementos y calificando los mismos. Se definen los siguientes sistemas generales:

- 3.1.- Sistema General de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la localización de las redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas otras vinculadas a las mismas, como estaciones de ferrocarril y autobuses, aeropuerto y otras instalaciones análogas.
- 3.2.- Sistema General de espacios libres, constituido por los parques públicos urbanos.
- 3.3.- Sistema General de equipamiento comunitario, que comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población destinados a usos:
  - a) Administrativos.
  - b) Culturales y docentes, en situación y extensión adecuada para cumplir las previsiones de su legislación especial.
  - c) Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios, y otros servicios de interés social.
  - d) Áreas públicas destinadas al ocio recreativo o deportivo, como parques deportivos, recintos feriales y otros análogos.
- 3.4.- Infraestructuras básicas del territorio de carácter público, como centros productores de energía, centros de almacenamiento y distribución de combustibles, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

#### **Art 105.- Definición de los sistemas locales**

Son sistemas locales aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional se limita principalmente a una determinada y concreta área de la ciudad. Completando, desde esta perspectiva local, la estructura general y orgánica del territorio.

#### **Art 106.- Titularidad y régimen urbanístico**

- 1.- Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública. Una vez obtenidos, se afectarán al uso público o se adscribirán a un servicio público u otros usos de interés social, de conformidad con el planeamiento urbanístico.
- 2.- Los terrenos afectados por sistemas generales o locales que a la entrada en vigor del presente Plan General sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su dominio por cualquiera de los medios que se regulan en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

En tanto no se produzca su obtención, estarán sometidos a todos los efectos al régimen de calificación de fuera de ordenación regulado en estas Normas.
- 3.- Los terrenos de titularidad pública no municipal, que tengan un uso coincidente con el previsto por el Plan se mantendrán en el dominio de la Administración pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento.
- 4.- Los terrenos de titularidad pública no municipal que tengan un uso no coincidente con el previsto por el Plan para el Sistema General afectado, deberán adaptarse al nuevo uso propuesto por el Plan, o en su caso, transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa urbanística aplicable, siendo en cualquier caso posible su inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

#### **Art 107.- Regulación de los sistemas generales**

- 1.- La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución se contiene en las Ordenanzas Urbanísticas del Plan.
- 2.- En general, dichas determinaciones relativas a su ejecución podrán desarrollarse directamente sin necesidad de figura de planeamiento de desarrollo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la necesidad de requerirse Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras Ordinario, de acuerdo con lo que al respecto establezca la correspondiente ficha del Plan General.

- 3.- No obstante lo anterior, el Plan General contiene, respecto a determinados elementos de los sistemas generales, las oportunas previsiones en orden a su ejecución que deberán ser respetadas por el Plan Parcial o Especial que, en su caso y de acuerdo a lo previsto en la ficha correspondiente, deba formularse para su regulación pormenorizada y desarrollo.
- 4.- En todo caso, podrán redactarse Planes Especiales que tengan por objeto no sólo la regulación pormenorizada de los sistemas generales sino, además, el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza.

#### **Art 108.- Obtención del suelo de los sistemas generales y locales**

El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales y locales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos es obligatoria y su obtención se efectuará por ocupación directa o expropiación.

Las previsiones del programa no limitan la facultad municipal de acometer la obtención y ejecución anticipada de cualquier elemento de dichos sistemas.

#### **Art 109.- Obtención del suelo de los sistemas generales**

- 1.- Los sistemas generales adscritos o incluidos en suelo urbano quedan excluidos de las Áreas de Reparto. Su obtención se producirá por expropiación. Esta expropiación se llevará a cabo antes de la primera revisión cuatrienal del programa de actuación por el procedimiento establecido en la ley de Expropiación Forzosa.

El aprovechamiento urbanístico que se tendrá en cuenta para la determinación del justiprecio será el resultado de referir a su superficie el 75% de la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las Áreas de Reparto delimitadas en todo el suelo urbano.

- 2.- Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en suelo urbanizable programado se obtendrán por ocupación directa o por expropiación, de conformidad a los siguientes criterios:
  - a) La obtención por ocupación directa tendrá carácter preferente, recurriendo a la expropiación en defecto del anterior procedimiento o cuando se desee obtener anticipadamente alguno de los elementos de dichos sistemas generales.
  - b) A dicho efecto, los Planes Parciales que contengan Unidades de Ejecución con exceso de aprovechamiento adscribirán a dichas unidades las superficies de suelo de sistemas generales del mismo cuatrienio en cuantía suficiente para compensar, como mínimo, la parte de dicho exceso que corresponda a la diferencia entre el aprovechamiento real y el tipo.

- c) En todo caso se adscribirán, en primer lugar, a dichas Unidades de Ejecución los sistemas generales que fueran interiores al correspondiente sector cuando los hubiera.
- d) Los terrenos donde se localicen los aprovechamientos correspondientes serán adjudicados tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, de cada Unidad de Ejecución, a los propietarios de sistemas generales que no sean objeto de obtención anticipada por expropiación.
- e) Si el Ayuntamiento recurriere a la expropiación forzosa para la obtención de los sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado, el justiprecio se fijará con arreglo a su valor urbanístico. Este valor se determinará en función del 50% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en que se encuentra.

En estos casos, el Ayuntamiento se subrogará los derechos y obligaciones del expropiado en este tipo de suelo.

- 3.- Los terrenos de sistemas generales adscritos o incluidos en suelo no urbanizable se obtendrán por expropiación, valorándose al terreno conforme a su valor inicial.

#### **Art 110.- Obtención de sistemas locales**

- 1.- La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:
  - 1.1.- Cuando los terrenos estén incluidos en una Unidad de Ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios, o con la declaración de su innecesariedad, en su caso.
  - 1.2.- En suelo urbano cuando los terrenos no estén incluidos en Unidades de Ejecución:
    - a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno.

La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad, precedida de la que se practique en el de Transferencias de Aprovechamientos, producirá la adscripción automática del terreno destinado a dotación a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.

- b) En defecto del anterior procedimiento, mediante expropiación u ocupación directa.

#### **Art 111 .- Obtención por expropiación forzosa**

- 1.- La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales adscritos o en suelo urbano y de los sistemas locales excluidos de Unidad de Ejecución en suelo urbano deberá tener lugar antes de la revisión del Programa de Actuación del Plan General.
- 2.- Transcurrido el plazo sin iniciarse la expropiación u ocupación directa, el titular de los bienes podrá iniciar por sí solo el expediente de justiprecio por ministerio de la Ley, conforme a los plazos y procedimientos señalados en la legislación urbanística.

#### **Art 112.- Obtención mediante ocupación directa**

- 1.- La ocupación directa a la que se refieren estas Normas, requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la Unidad de Ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.
- 2.- La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales se ajustará al procedimiento regulado en la Ley del Suelo.
- 3.- Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiese producido la aprobación definitiva del instrumento de redistribución, los propietarios afectados podrán efectuar advertencia de inicio de expediente de justiprecio quedando facultados para iniciar el mismo una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

#### **Art 113.- Implantación efectiva del uso dotacional**

- 1.- Cuando el Ayuntamiento así lo estime, en atención a las necesidades de cada zona, podrán implantarse equipamientos sociales en suelos calificados de educativo o deportivos, y viceversa sin que ello implique la necesidad de tramitar modificación de elementos del Plan General.

En cualquier caso, será preceptivo un estudio previo de las necesidades, disponibilidades de suelo y posibilidades inversoras del barrio en cuestión, si se trata de una dotación local, o del distrito o ciudad si se trata de un Sistema General.

- 2.- Los suelos de sistemas generales y locales calificados de equipamiento comunitario, podrán ser igualmente cedidos a particulares o instituciones privadas, con la finalidad de garantizar la prestación del servicio de interés público previsto en el planeamiento, siempre que dicho equipamiento no haya sido implantado, ni esté prevista su implantación a medio o corto plazo por ningún organismo público, y siempre que se destinen a equipamiento deportivo o alguno de los usos establecidos en el Plan.

En todo caso dicha posibilidad se efectuará necesariamente mediante alguno de los siguientes procedimientos, y conforme a lo establecido a la legislación vigente:

- a) Concesión del derecho de superficie.
- b) Concesión administrativa del uso o servicio público.
- c) Cesión.

### **TÍTULO IX . NORMAS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN**

#### **CAPÍTULO 1 . NORMAS E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y ORDENACIÓN**

##### **Sección Primera . Generalidades**

#### **Art 114.- Principios de la actividad urbanística**

Constituyen los pilares básicos de la actividad urbanística los siguientes principios:

- a) La función social de la propiedad que delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

- b) La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define.
- c) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, que se producirán en los términos fijados por las Leyes.
- d) La utilización del suelo y de las edificaciones que se producirá conforme al presente Plan General, en el marco de la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable.
- e) Promover la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

Además, son de incidencia sectorial en la ordenación urbanística la consecución de los siguientes objetivos:

- 1) La conservación de un Medio Ambiente adecuado para el desarrollo de la persona.
- 2) La utilización racional de los recursos naturales.
- 3) La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

#### **Art 115.- Competencias**

- 1.- El desarrollo, gestión y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Huelva, directamente o por medio de los órganos constituidos a tal efecto. En todo caso, el mismo se producirá mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de la clase de suelo de que se trate y de los objetivos que en cada caso se pretendan, y de conformidad al ejercicio municipal de las competencias delegadas por la Junta de Andalucía en virtud del Decreto 77/1994.
- 2.- Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración General del Estado y de la Junta de Andalucía el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.
- 3.- En todo caso, las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán siempre en régimen de Derecho Público y de gestión directa.
- 4.- Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del Plan General lo aconseje, el Ayuntamiento de Huelva, si así lo cree conveniente, facilitará la participación de los interesados en la formulación, tramitación y gestión del planeamiento.
- 5.- Lo anterior se efectuará respetando los derechos de iniciativa e información de los particulares y de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados, así como la libre concurrencia.

El Ayuntamiento de Huelva para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del Plan fomentaría la participación de la iniciativa privada y la colaboración activa de esta.

#### **Art 116.- Prioridad en el desarrollo**

- 1.- El desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deben sujetarse al orden de prioridad y a los plazos señalados en el Programa de Actuación.
- 2.- El incumplimiento por la iniciativa privada o pública, no municipal, de las previsiones

vinculantes del Programa, o la necesidad por urgencia o interés público, facultará al Ayuntamiento de Huelva, en función y a la vista del interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, si este fuera el caso, a:

- a) Formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda.
- b) Alterar la programación de los suelos urbanizables, incluso excluyéndolos del programa mediante la oportuna revisión del mismo o, en su caso, mediante Expediente de Modificación de Elementos del Plan General.
- c) Fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos.
- d) Acordar la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno, cuando no se opte por la expropiación.

#### **Art 117- Instrumentos de actuación urbanística**

1.- Para el desarrollo y ejecución del Plan General y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.

Se denominan **instrumentos de ordenación** aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General o del planeamiento territorial, y que se tratan en la Sección Segunda de este Capítulo.

- b) Instrumentos de gestión.

Se denominan **instrumentos de gestión, o de ejecución jurídica del planeamiento**, aquellos cuya finalidad es posibilitar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, rescatar las plusvalías correspondientes a los entes públicos, posibilitar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas y, en su caso, distribuir la carga derivada de las obras de urbanización necesarias. Dichos instrumentos son recogidos en el Capítulo 2 de este Título. Con mayor nivel de desarrollo se hablará de ellos en la Memoria de Gestión del Plan.

- c) Instrumentos de ejecución material.

Se denominan **instrumentos de ejecución material** todos aquellos proyectos técnicos, cuyo objeto es posibilitar la realización de las actividades de uso, urbanización o edificación de los terrenos. Los mismos se incluyen en el Capítulo Cuarto de éste Título.

- d) Instrumentos de protección.

Se denominan instrumentos de protección todos aquellos cuya finalidad es la protección, conservación y regulación del patrimonio histórico y arquitectónico, del medio físico o natural y del medio urbano. Los mismos se regulan en el Capítulo Quinto de este Título.

#### **Art 118.- Registro de instrumentos de actuación urbanística**

Se formalizará de conformidad con lo previsto en el Art 166 del Reglamento de Planeamiento el correspondiente registro, donde se inscribirán, como mínimo:

- a) Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión.

- b) Las sentencias y resoluciones administrativas que afecten a los instrumentos a que se refiere el apartado anterior.
- c) Los convenios urbanísticos.

## **Sección Segunda . Instrumentos de desarrollo y ordenación**

### **Art 119.- Clases de instrumentos de ordenación**

- 1.- El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:
  - a) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el suelo urbanizable programado.
  - b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.
- 2.- Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento de desarrollo de las señaladas en el punto anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:
  - a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el suelo urbanizable.
  - b) Expedientes de Alineaciones.
  - c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

### **Art 120.- Figuras de planeamiento: Planes Parciales**

- 1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.
- 2.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable, señalando su ordenación detallada.
- 3.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento, toda vez que las mismas son fiel reflejo de lo previsto en la vigente legislación urbanística, en especial en los Artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento.

Contendrán asimismo los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones siguientes:

- a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el Art 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes aspectos:

- a1.- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
- a2.- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
  
- a3.- Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística mediante las correspondientes unidades de ejecución, haciendo patente que se ajustan a los criterios de delimitación establecidos en estas Normas.  
  
Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan para cada una de dichas unidades de ejecución.
  
- a4.- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de los usos y actividades previsto en el territorio ordenado. En todo caso se respetarán los estándares mínimos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
  
- a5.- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.
  
- a6.- Articulación, en forma de sistema local, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

- b) Delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
  
- c) A efectos de cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías, pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso y tipología característico, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluya.
  
- d) Análisis de Efectos Ambientales en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiese tener incidencia negativa.
  
- e) La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de equipamiento local, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con las que el Plan General contiene para determinados Sectores en sus correspondientes Fichas y Planos.

Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales determinaciones -salvo indicación expresa en contrario-, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales.

- f) Determinación de las ordenanzas reguladoras de la edificación sobre la superficie residencial neta.
  
- g) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

- h) El estudio económico financiero del Plan Parcial cuantificará justificativamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución que se hubiesen delimitado, de conformidad a lo establecido en el Programa de Actuación y en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, según lo dispuesto en el Art 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

Cuando en la ficha de características del correspondiente sector así esté previsto, dicha carga externa se ajustará a lo dispuesto en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Generales, de iniciativa pública, que habrá de aprobarse con carácter previo.

La documentación gráfica se presentará a escala 1/1.000 como mínimo.

- 4.- Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quién tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial que podrán también ser redactados por el Ayuntamiento- en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.
- 5.- Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán además incluir los documentos y determinaciones a que hacen referencia la legislación básica del Suelo y el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento.

#### **Art 121.- Planes Especiales**

- 1.- El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia, y sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo.
- 2.- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:
- 2.1.- La ordenación de áreas determinadas de suelo urbano para su reforma interior y saneamiento ya sea:
- a) de Reforma Interior, correspondiente a operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a estos efectos por el Plan General o posteriormente en su desarrollo y cuando tengan por finalidad general el señalamiento de alineaciones, la asignación de usos, la regulación parcelaria o la conclusión de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
  - b) de Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad genérica la reurbanización de áreas urbanas, la ordenación y delimitación de espacios públicos, la programación y definición de las características de las obras y proyectos de urbanización, así como cualesquiera otras análogas, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan.
  - c) de Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación, el espacio ambiental o paisajístico.

- 2.2.-** El desarrollo, ordenación pormenorizada y coordinación de los sistemas y servicios generales ya sea:
- a)** de Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema de cualquier tipo (comunicaciones, equipamientos, infraestructuras.), la pormenorización y compatibilización de los usos, la ordenación detallada del sistema y sus bordes, la programación de las obras y proyectos y su asignación de costes o cualesquiera otras análogas.
  - b)** de Infraestructuras y Servicios Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las infraestructuras y servicios, la programación de sus obras y proyectos, la cuantificación de sus cargas y el reparto de las mismas.
- 2.3.-** El desarrollo ordenación y mejora del suelo no urbanizable. En este ámbito, podrán ser:
- a)** de Mejora del Medio Rural, cuando tenga por finalidad la mejora de las infraestructuras, redes y servicios de zonas rurales, así como su estudio y ordenación.
  - b)** de Protección y Regeneración del Medio Físico, cuando tengan por finalidad la restitución de usos productivos del medio físico, la protección del paisaje o de zonas de especial valor, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.
- 2.4.-** El estudio y ordenación de temas sectoriales urbanos, que por sus especiales características sea necesario darles una coordinación integral en la ciudad, bien sean de carácter socioeconómico, territorial, productivo o de cualquier otro tipo.
- 3.-** Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:
- a)** La Memoria justificativa, recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:
    - 1.-** Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
    - 2.-** Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
  - b)** El Plan Especial contendrá las determinaciones y documentación que señalan los artículos reguladores de esta figura de planeamiento en la Ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.
  - c)** Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.
- 4.-** En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las

características propias de la reforma de que se trate. Además contendrán:

a) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria Justificativa que contendrá, además de lo indicado en el apartado b) del punto 3, la justificación detallada de los siguientes aspectos:

a1.- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado.

Si el Plan Especial afecta a áreas consolidadas, se deberá justificar que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres de dicho ámbito.

Si se trata de Planes Especiales de Reforma Interior, que afecten a suelo vacante, las dotaciones se dimensionarán en función de las características socio-económicas de la población y de conformidad a la legislación sectorial aplicable.

En este último caso, dichas dotaciones no serán inferiores a las reservas exigidas para los Planes Parciales de Ordenación en suelo urbanizable por el Anexo del Reglamento de Planeamiento, salvo que se justifique la imposibilidad del cumplimiento de estos parámetros.

a2.- Razones por la que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

a3.- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales y escalas establecidos por el Plan General.

a4.- Fundamento y objetivos que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística en unidades de ejecución, así como las razones para la propuesta del sistema o sistemas de actuación.

a5.- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

a6.- A efecto de cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso característico, respetando el aprovechamiento fijado por el Plan General.

b) Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará, además de su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

5.- Los Planes Especiales cuyo objeto sea el establecimiento de elementos o aspectos concretos de los sistemas generales de comunicaciones, equipamientos comunitarios e infraestructura y servicios generales que completen las determinaciones que a tal efecto establece el Plan General, se entenderán comprendidos en el Art 84.2. del Texto Refundido de 1992.

Estas operaciones podrán llevarse a cabo mediante la redacción de un Plan Especial en desarrollo del Plan General, sin necesidad de modificar previa o simultáneamente a éste por responder a los mismos objetivos de mejora de dichos sistemas que son propios de este documento y siempre que no exijan la previa definición de un modelo territorial

distinto.

- 6.- En los casos en que así lo establezca el Plan General y cuando el Ayuntamiento lo estime conveniente podrán redactarse Planes Especiales de Infraestructuras y Servicios Generales de iniciativa pública que contendrán, entre sus determinaciones, la cuantificación de las cargas externas que en relación a dichas infraestructuras o servicios deben soportar los sectores de planeamiento o, en su caso, terrenos incluidos en su ámbito.

#### **Art 122.- Figuras complementarias de planeamiento: Estudios de Detalle**

- 1.- Además de los casos previstos en este Plan General, o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle que, siendo como son figuras complementarias de planeamiento, perseguirán alguno o varios de los siguientes objetivos:
  - a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
  - b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.
  - c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.
- 2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
- 3.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el Art 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.

#### **Art 123.- Expedientes de alineaciones**

- 1.- Dado que los datos relativos a las alineaciones fijadas por este Plan General no tienen más precisión que la propia de su escala, por obedecer a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/1.000, se ajustarán dichas alineaciones, simultánea o previamente a la solicitud de licencia de obras, mediante Expediente de Alineaciones o que, a estos efectos, se asimilarán a las "tira de cuerdas" aprobado por el órgano municipal competente, al ser una figura complementaria de planeamiento.
- 2.- En todo caso, no será preciso requerir la tramitación de dichos Expedientes en los siguientes casos:
  - a) Cuando se hubiese aprobado previamente un Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle u otra figura de planeamiento para el mismo ámbito, y ésta contuviese el señalamiento de alineaciones y rasantes a escala adecuada y sobre la base cartográfica referida a la red local municipal de coordenadas U.T.M. según lo dispuesto en esta Normativa.

- b) Cuando existiendo Cédula Urbanística la misma hubiese fijado las alineaciones o señalase la innecesariedad de su ajuste.
  - c) Cuando se trata de edificios incluidos en el Catálogo de Edificio y Elementos de Interés.
  - d) Cuando las obras previstas tengan el carácter de obras menores o sean reforma o sustitución de partes de la edificación que no afecten a la alineación.
  - e) Cuando las alineaciones estén suficientemente definidas en el plano, y no precisen el ajuste expresado en el punto 1 del presente artículo, a criterio del órgano municipal competente.
- 5.- Las edificaciones existentes no quedarán fuera de ordenación por el hecho de no ajustarse a las alineaciones propuestas. Sólo en caso de sustitución será obligado que la nueva edificación se ajuste a ella.

#### **Art 124.- Ordenanzas Especiales**

Todas aquellas disposiciones de carácter general que se refieran a aspectos previstos y regulados en la legislación de régimen local y que sean de competencia ordinaria municipal, así como aquellas que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga, se entenderán a efectos de estas Normas como Ordenanzas especiales. Y como tales, se regularán de conformidad a lo dispuesto en la legislación de régimen local, en cuanto respecta a su tramitación y requisitos para su aprobación. La cual, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, corresponderá al órgano municipal competente. En todo caso, requerirán publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

### **CAPÍTULO 2 . INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

#### **Sección Primera . Generalidades**

#### **Art 125.- Clases de instrumentos de gestión**

- 1.- Se denominan instrumentos de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística. Así, una primera clasificación será:
- a) de Gestión Integrada o Sistemáticos. Son aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación integrados por la legislación urbanística aplicable, mediante la delimitación de unidades de ejecución.
  - b) de Gestión Simple o Asistemáticos. Son aquellos que para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en terreno de suelo urbano, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriores, excluidos justificadamente de las unidades de ejecución.
  - c) Directos. Para la ejecución de los sistemas generales o alguno de sus elementos.

## **Sección Segunda . Instrumentos de gestión integrada**

### **Art 126.- Sistemas de actuación**

- 1.- La ejecución integrada o sistemática del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.

En todo caso, se adoptará el sistema que la Administración elija motivadamente en cada ocasión y, en general, la determinación del sistema se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

En defecto de previsión expresa al respecto, la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución implica, por Ministerio de Ley, la iniciación del expediente de reparcelación conforme a lo previsto en el Art 101.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y, en consecuencia la elección del sistema de cooperación.

- 2.- En función del sistema de actuación elegido, el instrumento de gestión será:
  - a) Proyecto de Compensación.
  - b) Proyecto de Reparcelación.
  - c) Proyecto de Expropiación.

### **Art 127.- Sistema de compensación**

- 1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios junto con los de suelo exterior a los que se adjudique aprovechamiento en la unidad de ejecución deben aportar los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art 50.3 de Reglamento de Gestión, realizar a su costa la totalidad de las obras de urbanización, constituyéndose en Junta de Compensación, repartiéndose todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación, salvo que se trate de un único titular de los terrenos.
- 2.- El procedimiento de compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación y efectos de inscripción del mencionado proyecto, se estará a lo dispuesto para la reparcelación, salvo que los propietarios por unanimidad adopten otros criterios, siempre que no sean contrarios a la ley, al interés público o al planeamiento.

- 3.- En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos afectos a dotaciones públicas según el planeamiento, así como la localización de las parcelas edificables donde situar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

### **Art 128.- Sistema de cooperación**

- 1.- En el Sistema de Cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

- 2.- La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, mediante el desarrollo de un proyecto de reparcelación, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el punto 4 de este artículo.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento establecido por el Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

- 3.- La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad.
- 4.- No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el Art 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el Art 188 del mismo. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso del apartado b) del citado Art 73.
- 5.- Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a los que dispone la Legislación del Suelo, y a cuanto se señale en estas Normas, que sea de aplicación.
- 6.- Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión, redactados sus planos a escala mínima 1:1.000 y se justificará, en su caso, la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el planeamiento que se ejecute. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

#### **Art 129.- Sistema de expropiación**

- 1.- En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y los otros bienes comprendidos dentro de la unidad de ejecución y realiza en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
- 2.- El órgano expropiante podrá liberar de la expropiación, mediante las condiciones y garantías que resultaran oportunas, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales.
- 3.- La gestión de los terrenos expropiados será posible mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanístico, y en consecuencia se podrá recurrir a:
  - a) Gestión directa. Que adoptará las formas de gestión por la propia entidad local, organismo autónomo local o sociedad mercantil, cuyo capital social pertenezca íntegramente a la Entidad Local.
  - b) Gestión indirecta. Adoptará alguna de las formas de concesión, gestión interesada, concierto, arrendamiento, o sociedad mercantil y cooperativas participadas cuyo capital social pertenezca tan sólo parcialmente a la entidad local.

- c) Consorcios locales con otras Administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro.

- d) Igualmente será posible promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares, en especial mediante Mancomunidad de Municipios.

### **Sección Tercera . Instrumentos de gestión simple y directos**

#### **Art 130.- Definición previa**

Son instrumentos de gestión simple o asistemática y directos

- a) Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.
- b) Los Proyectos de Expropiación.
- c) Los Expedientes de Distribución de Cargas, que incluyen entre otros las Contribuciones Especiales.
- d) Los Proyectos de Parcelación.
- e) Los Convenios Urbanísticos.

#### **Art 131.- Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico**

- 1.- En suelo urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento se producirá mediante Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.
- 2.- Sin perjuicio de lo establecido en las Ordenanzas particulares del suelo urbano, se establecen como condiciones mínimas de volumen, las correspondientes al aprovechamiento real permitido por el planeamiento en cada terreno.
- 3.- Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que tengan lugar entre particulares, sin intervención de la Administración actuante, sólo podrán referirse a terrenos que estén situados en la misma área de reparto.

Sin embargo cuando la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico se verifique con mediación de la Administración no será preciso que se cumpla la anterior condición. No obstante, en este caso será preciso tener en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia, lo que se regulará mediante Ordenanza Especial.

#### **Art 132.- Proyecto de Expropiación**

- 1.- La expropiación se aplicará en los supuestos siguientes y requiere la formulación de Proyecto de Expropiación que se ajustará a lo previsto en la legislación vigente:
  - 1.1.- Se aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad:
    - a) Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación o en general, de los deberes básicos establecidos en esta Ley, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.
    - b) En los supuestos de parcelación ilegal en suelo no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

1.2.- Será también aplicable la expropiación:

- a) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
- b) Para la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
- c) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
- d) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.
- e) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social, y en particular los sistemas generales en suelo no urbanizable.
- f) En los demás supuestos legalmente previstos.

2.- La competencia expropiatoria corresponde al Ayuntamiento. Sin perjuicio de esto, éste podrá encomendar la potestad expropiatoria a otras administraciones públicas para el mejor cumplimiento de los fines de dicha expropiación. La gestión de los terrenos expropiados será posible mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanística.

#### **Art 133.- Expediente de Distribución de Cargas**

1.- El expediente de Distribución de Cargas tiene por objeto la distribución justa y equitativa de los costes de urbanización entre los terrenos de un ámbito asistemático, beneficiados por una actuación urbanística, en los casos que no sea procedente otro procedimiento.

Se entenderán por costes de urbanización, a modo genérico, todos los indicados por la legislación urbanística de aplicación y en especial los establecidos en los artículos 59 a 61 y 98 y 99 del Reglamento de Gestión.

Dicho expediente determinará el ámbito de distribución de las cargas beneficiado por la actuación, en el que se podrá incluir no sólo el ámbito en que se ubique la actuación, sino también aquellos circundantes en que sea perceptible la influencia de la misma y, en virtud de ello, así se declare por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento, si así lo considera, podrá establecer con carácter general, criterios específicos para medir la influencia de cada tipo de actuación en relación con la mejora que comporta.

2.- En particular, dicho Expediente será de aplicación en el sistema de cooperación cuando habiéndose declarado la innecesariedad de la reparcelación de los terrenos, se precise distribuir los costes de urbanización entre los propietarios afectados, de conformidad a lo establecido en el Art 163.1 del T.R.L.S de 1992.

Igualmente, dicho Expediente será preciso en los casos en que la repercusión de los costes de urbanización se efectúe mediante Contribuciones Especiales.

3.- El Expediente de Distribución de Cargas deberá constar de los siguientes documentos:

- 3.1.-** Memoria, que se referirá a los siguientes extremos:
- a) Circunstancias o acuerdos que motiven el reparto de cargas y peculiaridades que, en su caso, concurren, así como justificación de su ámbito.
  - b) Criterios de valoración y tasación utilizados.
  - c) Criterios de adjudicación.
  - d) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los criterios que se propongan.
  - e) Justificación de la innecesariedad de regularizar las lindes de las fincas afectadas.
- 3.2.-** Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de sus derechos.
- 3.3.-** Tasación de los costes de urbanización, alcance y contenido de los mismos, según lo establecido en estas Normas, en la legislación vigente o regulado por el Ayuntamiento.
- 3.4.-** Cuenta de liquidación.
- 3.5.-** Plano de situación de la finca y Plano de delimitación con expresión de los linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes:
- 4.-** Su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:
- 10.-** El expediente se podrá iniciar de oficio por la Administración municipal con antelación suficiente para no causar demoras en las tramitaciones administrativas que sean procedentes.
  - 20.-** Igualmente se podrá iniciar a instancia de los particulares, entre otros, en los casos siguientes:
    - a) Cuando los interesados consideren que la distribución de la carga de urbanización efectuada por el Plan General, o en el planeamiento especial de desarrollo de sistemas o infraestructuras generales, no resulta equitativa entre los propietarios afectados.  
  
En particular, cuando al iniciar la tramitación de una figura de planeamiento de desarrollo los interesados consideren la carga externa de urbanización desproporcionada en relación al aprovechamiento real atribuido por el planeamiento, existiendo otros ámbitos o sectores que resulten beneficiados por dichas obras.
    - b) En suelo urbano no incluido en unidad de ejecución, cuando siendo preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras precisos para que adquiera la condición de solar, la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionado para el aprovechamiento edificable de la parcela y se manifieste la imposibilidad de delimitar una unidad de ejecución, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios.
  - 30.-** Recibida la solicitud, el Ayuntamiento decidirá sobre la apertura o no del correspondiente expediente. La resolución que ponga fin, en su caso, a la tramitación, deberá ser motivada.
  - 40.-** El expediente se tramitará, en todo caso, con audiencia de los interesados y será

aprobado por el órgano municipal competente, previa aprobación inicial e información pública durante quince días.

- 5.- La cuantía de la carga de urbanización atribuible al terreno se establecerá proporcionalmente al aprovechamiento real fijado por el Plan General para cada una de las respectivas fincas.

No obstante lo anterior, los interesados de mutuo acuerdo podrán solicitar de la Administración la adopción de un criterio distinto, siempre que se garantice la adecuada distribución de dicha carga y no se cause perjuicio a terceros.

- 6.- Por acuerdo entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados se podrá sustituir el pago de todo o parte de los costes de urbanización, por la cesión gratuita al primero de terrenos edificables, libres de cargas y gravámenes, en la proporción que se estime para compensar tales gastos, cuyo importe se fijará en el propio acuerdo.

#### **Art 134.- Parcelaciones urbanísticas**

- 1.- Tendrá la consideración de parcelación urbanística la que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
- 2.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanos o urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente planeamiento previsto en este Plan.
- 3.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.
- 4.- El Proyecto de Parcelación Urbanística, cuando se tramite como documento independiente, tendrá el siguiente contenido:
  - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. Se describirá, con expresión de superficie y localización, cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas resultantes, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
  - b) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
  - c) Plano topográfico de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias y registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.
  - d) Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.
  - e) En su caso, propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.
  - f) Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañando el título o títulos que acrediten el dominio.

#### **Art 135.- Convenios urbanísticos**

- 1.- Para la mejor gestión del planeamiento, el Ayuntamiento de Huelva podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas.

Dichos convenios no podrán alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad.

- 2.- En ningún caso, podrán suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

#### **Sección Cuarta . Registros de Gestión**

##### **Art 136.- Registro de Transferencias de Aprovechamiento**

- I.- Se formará un Registro de Transferencias de Aprovechamiento cuyo objeto será la inscripción, separada, de los siguientes supuestos:

- a) La publicidad del aprovechamiento urbanístico, expresando para cada terreno su exceso o defecto.
- b) La inscripción administrativa de los negocios jurídicos de disposición de dicho aprovechamiento y, en particular, los que impliquen transferencia de aprovechamiento.

- 2.- De conformidad con lo dispuesto en el apartado a) anterior, podrán inscribirse en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento, con efecto meramente declarativo, las siguientes situaciones:

- a) Los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación correspondientes a propietarios de terrenos que sean objeto de ocupación directa por la Administración.
- b) Para las unidades de ejecución que se delimiten en suelo urbano y urbanizable, el exceso o defecto de aprovechamiento.
- c) En suelo urbano asistemático, el defecto de aprovechamiento cuando se hubiera obtenido licencia para edificar y el Ayuntamiento no estime oportuno su adquisición inmediata.

En relación a dichas situaciones se harán constar cuando menos los siguientes datos:

- a) Superficie y situación urbanística de la finca.
- b) Área de reparto donde se encuentre situado el terreno.
- c) Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular, y por consiguiente el exceso o defecto de aprovechamiento, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del uso característico del área de reparto.
- d) Cualesquiera cargas urbanísticas u otras obligaciones que estén pendientes de cumplimiento, en relación a los referidos terrenos.

- 3.- En todo caso se inscribirán, al menos, en el Registro los siguientes actos de los relacionados en el apartado b) del punto 1 de este Art:

- a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.

- b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración y los particulares, entre las que se incluyen los acuerdos de reparcelación económica.
- c) Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos coercitivas (a las que fuerza la Administración)

En relación a dichos actos se indicará:

- a) Situación, superficie y datos registrales de las fincas de origen y destino con referencia, en su caso, a la hoja de inscripción en el propio Registro de dichos terrenos.
  - b) Cuantía del aprovechamiento que se transfiere.
  - c) Tipo de la transferencia, indicando si la misma se produce entre particulares o si se verifica con intervención de la Administración. Así como del carácter coactivo o voluntario de la misma.
  - d) Titularidad de los nuevos aprovechamientos resultantes en la parcela de destino.
- 4.- El Ayuntamiento expedirá certificaciones de inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento con carácter previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo establecido en la Legislación urbanística de aplicación.

### **CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN MATERIA DE SUELO: EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO (PMS): FORMACIÓN Y GESTIÓN**

#### **Art 137.- Finalidad y destino del Patrimonio Municipal del Suelo**

- 1.- La finalidad del Patrimonio Municipal de Suelo es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.
- 2.- Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

La declaración de interés social cuando no venga expresamente atribuida por la propia legislación específica, requerirá acuerdo del órgano municipal competente.

- 3.- Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.
- 4.- El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5 por 100) de su importe con destino a la ampliación, mantenimiento y conservación del Patrimonio Municipal del Suelo.

También destinará el cinco por ciento (5 por 100) al menos del mismo presupuesto a la ejecución de urbanizaciones, dotaciones públicas y operaciones de reforma interior previstas en el planeamiento urbanístico.

- 5.- La urbanización y edificación de los terrenos del Patrimonio, una vez que el grado de desarrollo del Planeamiento lo permita, podrá llevarse a cabo por la Administración, utilizando la modalidad de gestión más adecuada en cada caso.

#### **Art 138.- Bienes que lo integran**

- 1.- Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patrimoniales clasificados como tales y, en todo caso, los obtenidos por:
  - a) Cesiones, ya sean en terrenos o en metálico.
  - b) Derecho de superficie.
  - c) Ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
  - d) Reservas de terrenos.
  - e) Expropiaciones urbanísticas de cualquier clase, y en particular las que se realicen con esa específica finalidad de conformidad a lo dispuesto en el Art 206. 1.d del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
  - f) Ejercicio del registro de solares y terrenos sin urbanizar.
- 2.- Igualmente se incorporarán al Patrimonio Municipal del Suelo los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado o no urbanizable que se adquieran con dicha finalidad.

#### **Art 139.- Cesiones. Planteamiento general**

- 1.- Los terrenos integrantes del Patrimonio podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos por éste, es decir, construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.
- 2.- Las cesiones podrán ser gestionadas por:
  - a) Un precio no inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que le corresponda.
  - b) Un precio inferior a su valor urbanístico o gratuitamente.
  - c) Transmisión directa entre Administraciones.
- 3.- La cesión de terrenos habrá de comunicarse al órgano competente de la Comunidad Autónoma en los supuestos previstos en la legislación vigente.

#### **Art 140.- Cesiones onerosas**

- 1.- Los terrenos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo con calificación urbanística adecuada para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, sólo podrán ser enajenados en virtud de concurso. Su precio no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que les corresponda.

El pliego de condiciones podrá fijar en su caso:

- a) Los plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de los plazos previstos con carácter general en el Programa de Actuación del presente Plan.
- b) El destino específico de dichos bienes deberá ser alguno de los previstos para el patrimonio municipal.

Si el concurso quedase desierto, el Ayuntamiento podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones.

- 2.- La cesión a entidades de carácter benéfico y social, que promuevan viviendas de protección pública, no requerirá concurso, sin perjuicio de que el acuerdo de cesión podrá contener idénticas previsiones, en relación a plazos, y destino de los bienes, que en el supuesto anterior.

#### **Art 141.- Cesiones gratuitas**

- 1.- En casos justificados podrán los Ayuntamientos ceder terrenos gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico para ser destinados a viviendas de protección pública, mediante concurso cuyo pliego de condiciones podrá establecer las condiciones previstas en el artículo anterior.
- 2.- Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera podrá también el Ayuntamiento ceder directamente, por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito, el dominio de terrenos en favor de Entidades o Instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro para destinarlo a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto del municipio.
- 3.- La consideración de determinadas Entidades o Instituciones privadas como de interés público municipal requerirá la aprobación del órgano municipal competente.

#### **Art 142.- Cesiones entre Administraciones**

- 1.- Las Administraciones públicas urbanísticas y entidades instrumentales de estas, como las Empresas públicas de suelo o las Empresas municipales de la vivienda entre otras, podrán transmitirse directamente, y a título gratuito u oneroso, terrenos con fines de:
  - a) Promoción pública de viviendas.
  - b) Construcción de equipamiento comunitario.
  - c) Construcción de otras instalaciones de uso público o interés social.
- 2.- Además de las cesiones previstas en el punto anterior, podrán ser objeto de cesión las aportaciones de bienes procedentes del Patrimonio Municipal de Suelo.

#### **Art 143.- El Derecho de superficie**

- 1.- Las Entidades Locales y las demás personas públicas podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio municipal del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

- 2.- El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubiesen fijado al constituirlo y se regirá por las disposiciones contenidas en este capítulo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del Derecho privado.
- 3.- El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirán por lo dispuesto en los artículos de este capítulo para los diversos supuestos.

Cuando se constituyera a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, o la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.

- 4.- El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo legalmente previsto.

Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiese constituido aquel derecho.

La extinción del derecho de superficie por decurso del término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

#### **Art 144.- Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto**

- 1.- A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, el Ayuntamiento de Huelva ha delimitado y podrá delimitar áreas de tanteo y retracto. Esta delimitación podrá efectuarse en la revisión del Programa de Actuación o en cualquier momento de forma debidamente motivada, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
- 2.- Al delimitarse estas áreas deberá establecerse cuales son las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos que podrán ser:
  - a) Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares.
  - b) Las transmisiones onerosas de terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el Plan, con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.
  - c) Las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.
  - d) Las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal, siempre que el ámbito delimitado hubiese sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada
  - e) Las primeras así como las ulteriores transmisiones onerosas de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, al objeto de garantizar el cumplimiento

efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las mismas.

- f) Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar o edificados, en el suelo no urbanizable sometidos a procesos de parcelación o autoconstrucción.
- 3.- Igualmente se deberá establecer en dicho acuerdo de delimitación el plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que será, como máximo y a falta de acuerdo expreso, de diez años.
  - 4.- En la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa con el siguiente contenido mínimo:
    - a) Necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto.
    - b) Objetivos a conseguir.
    - c) Justificación del ámbito delimitado en relación con el conjunto del ámbito territorial no afectado.
    - d) Relación de los bienes afectados y de sus propietarios, siendo preceptiva la notificación a éstos previa a la apertura del trámite de información pública.
  - 5.- Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectado y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al del que se haya producido la notificación.

#### **Art 145.- Reservas de terrenos**

- 1.- En los casos expresamente previstos por este Plan General, así como los que se pudieran establecer en las revisiones de su Programa de Actuación se establecerán, sobre suelo clasificado como urbanizable no programado o no urbanizable no sujeto a especial protección, reservas de terrenos de posible adquisición para ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. Igualmente el Ayuntamiento de Huelva, cuando lo considere oportuno y debidamente motivado, podrá delimitar reservas de superficies sobre los expresados suelos con idéntica finalidad, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
- 2.- Efectuada esta delimitación se podrá, en la primera revisión del Programa de Actuación del Plan General, clasificar como suelo urbanizable los terrenos no urbanizables que por expropiación o adquisición onerosa hubiesen pasado al Patrimonio Municipal de Suelo.
- 3.- La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

#### **Art 146.- Expropiación de otras Administraciones y expropiación con beneficiario**

- 1.- El justiprecio expropiatorio del terreno se determinará de conformidad a lo previsto en la legislación urbanística y en función del aprovechamiento atribuible al mismo.
- 2.- La Administración no municipal o el beneficiario, en su caso, adquieren así derecho al aprovechamiento susceptible de apropiación con carácter general cuando no se actúa por expropiación, es decir, el 90 por 100 del aprovechamiento tipo referido a su superficie.

- 3.- El ajuste entre el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación se resolverá con las técnicas habituales. Es decir, el aprovechamiento real en exceso sobre el susceptible de apropiación correspondería al Ayuntamiento, y si el aprovechamiento real fuese inferior se aplicaría la reducción de cargas o la transferencia total o parcial, según se actúe sistemática o asistemáticamente.

#### **Art 147.- Registro de solares y terrenos sin urbanizar**

- 1.- Se formará un Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, al amparo de la Ley del Suelo, para los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos recogidos en la citada Ley. Cuando el Ayuntamiento no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa, que se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular y determinará la imposibilidad para éste de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.
- 2.- Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, serán adjudicados en virtud de concurso, cuya convocatoria o pliego de condiciones incluirá, las siguientes determinaciones:
  - a) Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.
  - b) Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.
  - c) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar hasta la convocatoria del concurso para su adjudicación.
- 3.- El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá al Ayuntamiento, que podrá destinarla a inversión en materia de urbanismo y vivienda.

#### **Art 148.- Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo**

- 1.- El Ayuntamiento mantendrá el Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo, donde se harán constar, al menos, los terrenos que se incorporen a dicho Patrimonio, especificando el modo de adquisición, superficie y demás datos registrales.
- 2.- En todo caso los terrenos para los que se hubiera constituido reserva a efectos de su posible incorporación al Patrimonio de conformidad a lo previsto en estas Normas, deberán ser incluidos en un Registro Complementario del anterior.

## **CAPITULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL**

### **Sección Primera . Proyectos Técnicos. Generalidades**

#### **Art 149.- Definición, clases y características generales de los Proyectos Técnicos**

- 1.- A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos plasmarán el modo de ejecutar materialmente las determinaciones del Plan General y sus instrumentos de desarrollo.
- 2.- Según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:
  - a) De urbanización.
  - b) De edificación.
  - c) Otras actuaciones urbanísticas.
  - d) De actividades e instalaciones.
  - e) De modificación del uso.
- 3.- Los proyectos se estructuran documentalmenete en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en la legislación aplicable.
- 4.- Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.
- 5.- Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

### **Sección Segunda . Proyectos de Urbanización**

#### **Art 150.- Definición, clases y características generales de los Proyectos Técnicos**

- 1.- Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico.

- 2.- A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
  - b) Trazado.
  - c) Obras de fábrica. Galerías de servicios.
  - d) Pavimentación de viario.
  - e) Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.
  - f) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - g) Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público. Canalizaciones de telecomunicación.
  - h) Redes de distribución de gas.
  - i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
  - j) Aparcamientos subterráneos.
  - k) Demolición, eliminación o mantenimiento de elementos existentes.

- 3.- Son **Proyectos Generales de Urbanización** los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán **Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización** especificando, en cada caso, su objeto u objetos específicos.

- 4.- Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística vigente. No obstante, tratándose de proyectos de obras ordinarios podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.
- 5.- Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras ordinarias, deberá el promotor constituir una garantía del veinte por ciento (20%), calculado con arreglo al coste de las obras según el presupuesto de ejecución material. Estas garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos. Se cancelarán o devolverán cuando se efectúe la recepción definitiva de las obras e instalaciones.
- 6.- Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

## **Art 151.- Contenido de los proyectos de urbanización**

1.- Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el Art 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas en el mismo.

2.- Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:

### **2.1.- Memoria.**

Este documento ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecerá una exposición clara y concluyente de la adecuación del proyecto al planeamiento que sirvió de base a su redacción.

Se desglosará en Memoria descriptiva y Memoria justificativa.

#### **a) Memoria descriptiva.**

Contendrá la exposición y justificación de los criterios en que se basa el estudio, indicará los datos previos y métodos de cálculo, cuyo detalle y desarrollo incluirá en anejos separados. Quedarán justificadas las soluciones adoptadas en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas y cada una de las obras proyectadas.

#### **b) Memoria justificativa o Anejos a la Memoria.**

Contendrá los criterios e hipótesis que justifican los elementos constructivos proyectados, debiendo detallarse cuantos cálculos ha sido preciso realizar para justificar la capacidad o resistencia de las soluciones adoptadas.

### **2.2.- Planos.**

En este documento se incluirá toda la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto.

Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.

#### **a) Planos de información.**

Se desarrollarán sobre topográfico oficial, a escala mínima 1: 1.000 y con curvas de equidistancia de un metro, referido a las coordenadas U.T.M. de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose en cuantas hojas sea preciso, se fijen:

- a.1) Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.
- a.2) Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.
- a.3) Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.
- a.4) La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente

acotados, así como la red de drenaje natural.

**b) Planos de proyecto.**

A escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos que sean competencia del proyecto en base a la siguiente relación:

- b.1) Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
- b.2) Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.
- b.3) Plano topográfico modificado.
- b.4) Plantas y alzados de las redes de servicios e infraestructuras y de las conexiones externas.
- b.5) Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.
- b.6) Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.
- b.7) Planos de estructuras y detalles constructivos.

**2.3.- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.**

Expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento.

Contendrá las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.

**2.4.- Presupuesto.**

Este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.

Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos.

**2.5.- Un programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo, de carácter indicativo.**

**2.6.- Salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar.**

El citado estudio, así como el plan de obra a que se refiere el apartado anterior, podrá incluirse dentro del capítulo correspondiente a la Memoria justificativa del proyecto.

- 3.- En los proyectos generales, así como en los de obras ordinarias que comprendan más de un grupo de obras de urbanización de los relacionados en el punto 2 del artículo anterior, cada uno de ellos constituirá un Capítulo independiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria principal, en el Plan de obras y en el Presupuesto general.
- 4.- En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales.

### **Sección Tercera . Proyectos de Edificación**

#### **Art 152.- Definición y clases**

A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en edificios existentes.
- b) Obras de nueva planta.
- c) Obras de demolición.

#### **Art 153.- Obras en edificios existentes**

Las obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, pero sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Entre ellas se encuentran:

- 1.- Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- 2.- Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.
- 3.- Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales y morfológicas.
- 4.- Obras de renovación, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.
- 5.- Obras menores, que son las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales o fachadas, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal y, en particular, las siguientes:
  - Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
  - Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
  - Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
  - Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que

- están sujetos a licencia de obra mayor.
- Colocación de postes.
  - Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
  - Instalación de marquesinas.
  - Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.
  - Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
  - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
  - Colocación de puertas y persianas en aberturas.
  - Colocación de rejas.
  - Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones desagües y albañales.
  - Construcción de pozos y fosas sépticas.
  - Construcción de vallas.
  - Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.
  - Construcción de piscinas.

#### **Art 154.- Obras de nueva planta**

Son aquellas obras de nueva edificación que comprenden los tipos siguientes:

- 1.- Obras de reconstrucción, que tienen por objeto, mediante nueva construcción, la reedificación de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, en el mismo lugar reproduciendo sus características morfológicas.
- 2.- Obras de sustitución, mediante las cuales se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- 3.- Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- 4.- Obras de ampliación, que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

#### **Art 155.- Obras de demolición**

Las obras de demolición podrán ser:

- 1.- Totales.
- 2.- Parciales. En función del alcance de la demolición parcial se distinguen:
  - a) Demoliciones que no afectan a elementos estructurantes y de escasa entidad. No requerirán proyecto técnico.

- b) Demolición que afecta a elementos estructurantes de la construcción. Necesitarán proyecto técnico.

#### **Art 156.- Documentación específica de los Proyectos de nueva edificación**

1.- Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán los siguientes documentos:

1.1.- Memoria descriptiva, que contendrá:

- a) La descripción de las obras, y en particular la de aquellos datos que no puedan representarse, numérica o gráficamente, en los planos.
- b) Asimismo se describirán, en su caso, las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.
- c) Indicación de los canales de acceso y conexión con las redes existentes.
- d) Se incluirá una ficha-resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial, en su caso.

1.2.- Memoria justificativa, que contendrá la justificación, al menos, de los siguientes aspectos:

- a) Cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación,
- b) Aprovechamiento real permitido sobre la parcela y aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, en función de las determinaciones del presente Plan General, reparcelaciones previas, acuerdos de cesión o equidistribución previamente inscritos en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y/o solicitud de reparcelación económica al Ayuntamiento.
- c) Justificación específica de que el proyecto cumple las normas sobre prevención de incendios y normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
- d) Reserva de espacios para aparcamientos y plazas de garaje, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

1.3.- Planos, entre los que se incluirán:

- a) Emplazamiento, a escala mínima 1:2.000 y 1:500, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o privadas en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales.

En dicho plano figurarán, cuando sea necesario, las construcciones existentes en las fincas colindantes, con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

- b) Topográfico del solar, en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si la hubiese, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

En su caso, se presentará copia del plano correspondiente al Expediente de Alineaciones.

- c) Plantas y fachadas a escala, con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea preciso para facilitar su examen y comprobación en relación al cumplimiento de las ordenanzas que fueran aplicables.

- 1.4.- Presupuesto, que se redactará con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Huelva.

En proyectos de demolición, reconstrucción y sustitución, se presentará documentación justificativa del cumplimiento de la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, sobre el derecho de realojo.

- 1.5.- Etapas. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de los plazos de iniciación de las obras y de su duración máxima prevista, así como los plazos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Igualmente, se señalarán los plazos máximos de interrupción de las obras.

Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de las fases de realización del movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

- 2.- Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

#### **Art 157.- Documentación específica de los proyectos de obras en edificios existentes**

- 1.- Los proyectos de obras en edificación existente contendrán, en todo caso:

- a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos característicos a efectos de la obra que se pretende, a fin de posibilitar la comparación del estado original con el resultante de la actuación proyectada.
- b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la tipología del edificio pudieran introducir las obras.
- c) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- d) Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de nidos de especies protegidas con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

- 2.- Además, las obras de restauración y rehabilitación contendrán los siguientes documentos:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran o rehabilitan acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- d) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración o rehabilitación.

Quando las obras de restauración o rehabilitación no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar en función del alcance de la actuación

- 3.- Obras de conservación o mantenimiento. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la situación original y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- 4.- Obras exteriores. Contendrán, además, la justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con obras análogas.
- 5.- Cuando la obra sea considerada de carácter menor, en los casos en que afecte de algún modo a fachadas de locales, a su acondicionamiento interior, y a todo lo que suponga refuerzo, reparación o construcción de elementos estructurales (pilares, entreplantas, etc ... ), requerirá proyecto firmado por técnico competente y visado, si así fuere reglamentario, por su Colegio Profesional.

Dicho proyecto contendrá toda la documentación necesaria para conocer la situación y estado de la edificación existente, el alcance de las obras con planos y presupuestos, y justificación pormenorizada de las soluciones adoptadas.

#### **Art 158.- Documentación específica de los proyectos de nueva edificación**

- 1.- En general, los proyectos de nueva edificación deberán contener una separata suscrita por el solicitante de las obras y por el técnico proyectista, con el siguiente contenido:
  - a) Memoria resumen de los datos cuantitativos y cualitativos básicos del proyecto determinantes del cumplimiento de la normativa urbanística y del uso a que se le destina.
  - b) Plano de situación a escala 1:2.000

En todo caso, los proyectos contendrán los documentos particulares que se señalan en los puntos siguientes.
- 2.- Obras de reconstrucción. Se complementarán con la siguiente documentación:
  - a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

**3.- Obras de sustitución.**

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

Se añadirá una separata sobre condiciones de demolición de la edificación a sustituir.

**4.- Obra de nueva planta.**

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

**5.- Obras de ampliación. Incorporarán los siguientes documentos:**

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual y descripción fotográfica del mismo.
- b) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Cuando afecten a la estructura del edificio, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

**Art 159.- Documentación específica de los proyectos de demolición**

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la misma y, en todo caso, contendrán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500.
- b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
- c) Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.
- d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
- e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras

visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente.

- f) Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de nidos de especies protegidas, con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

#### **Sección Cuarta . Proyectos de otras actuaciones urbanísticas**

##### **Art 160.- Definición y clases**

- 1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
- 2.- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
  - a) Obras civiles singulares
  - b) Actuaciones estables
  - c) Actuaciones provisionales
- 3.- Se definen como obras civiles singulares las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
- 4.- Serán actuaciones estables cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

Se incluyen en este subgrupo, a título enunciativo, las siguientes actuaciones:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de las casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampanada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

- i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - j) Vertederos de residuos o escombros.
  - k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
  - l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
  - m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
- 5.- Son actuaciones provisionales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o precario, y particularmente las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
  - b) Sondeos de terrenos.
  - c) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - d) Ocupación de terrenos por recintos feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
  - e) Ocupación de terrenos por otras instalaciones desmontables.

#### **Art 161.- Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas**

- 1.- Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.
- 2.- Tendrán la consideración de obras menores, que no precisan proyecto técnico, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, adcentamiento de edificios, y las obras en solares y patios.

#### **Sección Quinta . Proyectos de actividades e instalaciones**

##### **Art 162.- Definición y clases**

- 1.- Se entienden por proyectos de actividades e instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
- 2.- Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- a) Proyectos de instalaciones de actividades. Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretenden implantar.
- b) Proyectos de mejora de instalación. Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

#### **Art 163.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones**

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y actividades recreativas, en la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra incendios en los edificios y en cualquier otra legislación sectorial que sea de aplicación.

Contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva y justificativa.
- b) Planos de situación del local dentro de la planta del edificio.
- c) Planos de proyecto.
- d) Presupuesto.

Asimismo, se incluirá declaración de la potencia de los motores a instalar y fotocopia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas, de la persona o entidad que promueva la actividad.

#### **Sección Sexta . Proyectos de modificación de uso**

##### **Art 164.- Definición**

Se entiende por modificación del uso, el ejercicio en una finca de un uso distinto del obligado, según lo definido en estas Normas.

##### **Art 165.- Condiciones de los proyectos de modificación de uso**

Con la solicitud de licencia para la modificación de uso se acompañará proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa pormenorizada del cumplimiento de las limitaciones establecidas en el vigente Plan General para el uso pretendido, con indicación de si el nuevo uso es admisible por el Planeamiento vigente.
- b) Plano de situación de la finca a escala 1/2.000 con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en este situada.
- c) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca dentro del inmueble que ocupa

## **CAPITULO 5 . INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN**

### **Sección Primera . Clases**

#### **Art 166.- Clases de instrumentos de protección**

- 1.- Se consideran instrumentos genéricos de protección:
  - a) Los Planes Especiales, elaborados con este fin.
  - b) Las Normas Especiales de protección en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el Art 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
  - c) Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios de este Plan o de su planeamiento de desarrollo.
- 2.- Se consideran instrumentos específicos de protección del patrimonio histórico y arquitectónico:
  - a) Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio histórico, tanto estatal como autonómica.
  - b) Los regulados expresamente por estas Normas.
  - c) Los contemplados en el Catálogo de Edificios y Elementos de Interés.

Se consideran instrumentos de protección del medio físico:

  - a) Los previstos en la legislación ambiental vigente, tanto estatal como autonómica.
  - b) Los Estudios de Impacto Ambiental, regulados y previstos en cuanto a su ejecución en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Huelva.
  - c) Los Análisis de Efectos Ambientales.
  - d) Los Informes Sectoriales sobre materia ambiental, solicitados por el Ayuntamiento.
- 4.- Se consideran instrumentos de protección del medio urbano:
  - a) La Ordenanza municipal de vallas publicitarias.
  - b) Los Bandos municipales de ornato.

Cualquier otra Ordenanza Especial en relación a dichos espacios o a sus elementos.

### **Sección Segunda . Instrumentos de protección urbanísticos**

#### **Art 167.- Planes Especiales de Protección**

- 1.- Son los que tiene por objeto la protección, catalogación, mejora o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos aislados o genéricamente considerados comprendiendo, entre otros análogos:
  - a) los espacios naturales.



- b) el paisaje.
  - c) medio urbano, rural o natural.
  - d) las vías de comunicación y sus zonas de protección.
- 2.- Tendrán el contenido y determinaciones que establece el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

#### **Art 168.- Normas Especiales de Protección**

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

#### **Art 169.- Catálogos Complementarios de Planeamiento**

- 1.- Cuando los Planes Especiales o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes y otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.
- 2.- Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán, en la inscripción, las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

#### **Art 170.- Informe arqueológico**

A fin de poder informar la idoneidad o no de la licencia y autorización de construcción, el Informe Arqueológico a desarrollar por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura contendrá:

- 1.- Un apartado histórico con la evolución urbana del sector estudiado, acompañado de plano de situación del solar en coordenadas U.T.M. y Z.
- 2.- Interpretación de los restos analizados en respuesta a los objetivos propuestos.
- 3.- Documentación gráfica suficiente y expresiva, que contendrá al menos:
  - a) Un plano de situación del corte en el solar con la evolución del porcentaje de superficie abierta.
  - b) Un plano de planta de cada perfil cultural detectado.
  - c) Un perfil estratigráfico completo, debidamente acotado con cotas absolutas.
  - d) Negativos fotográficos.

- e) Copias y diapositivas, cada una de las cuales vendrán numeradas correlativamente y signadas con la referencia -H- (año de la intervención)-(Abreviatura de la calle)-(número finca)-(número de la foto).
- f) Podrá optarse por añadir una relación enumerada de las copias fotográficas y diapositivas acompañada de una breve descripción, o alternativamente incluir las copias de las plantas sucesivas señalando en ellas el número correspondiente a la ubicación que corresponde a cada fotografía.

Caso de escoger la primera solución deberá recogerse en la explicación el nivel a que corresponda dentro del sondeo o relacionarlas, distinguiendo niveles. Para finalizar, se recomienda que en el texto de la Memoria, al final de cada apartado estratigráfico figure la expresión de los números de fotos de dicho nivel.

- g) Acta o relación de materiales extraídos.

- 2.- En los casos en los que por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura no se considere preciso realizar un análisis con el contenido y desarrollo del apartado anterior, se comunicará este hecho al Ayuntamiento, informando de su innecesariedad.

#### **Art 171 .- Análisis de efectos ambientales municipales**

Para el control de aquellas actuaciones que puedan originar efectos previsiblemente notables sobre el medio circundante (urbano o rural), el Ayuntamiento en cumplimiento de estas Normas, o cuando así lo considere necesario, podrá realizar estudios de impacto o análisis de efectos ambientales de carácter y competencia municipal, en los que se pueda evaluar las consecuencias de dicha actuación, ya sean edificaciones, instalaciones u otras. El contenido se adaptará a las legislaciones sectoriales en la materia, o bien podrá establecer su propia normativa a estos efectos, de acuerdo con el Ayuntamiento. El Análisis de Efectos Ambientales o estudios de impacto municipal abarcará, al menos, los siguientes extremos:

- a) Descripción general del proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.
- b) Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación.
- c) Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.
- d) Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.
- e) Identificación de los principales aspectos socioeconómicos del proyecto o actuación.
- f) Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio y descripción de la metodología empleada.

#### **Art 172.- Informes sectoriales sobre material ambiental**

En todos los casos en que lo requiera la normativa sectorial aplicable, así como en aquellas ocasiones que se considere necesario, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, solicitará del organismo competente informe sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta a la luz de las normas y planes sectoriales que rijan la materia de que se

trate. Dicho informe tendrá el carácter que establezca la legislación sectorial aplicable. En defecto de previsión expresa al respecto, el informe no tendrá carácter vinculante.

## **TÍTULO X . INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO 1 . PRINCIPIOS GENERALES**

#### **Art 173.- Competencia municipal**

- 1.- La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo y la edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones al Plan General y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.
- 2.- La intervención municipal se ejerce mediante los siguientes procedimientos:
  - a) Licencias urbanísticas.
  - b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
  - c) Inspección urbanística.

#### **Art 174.- Solicitud de licencia: Requisitos previos**

- 1.- La solicitud de licencia exige la previa adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y por consiguiente haber cumplido, con anterioridad a la formulación de la solicitud, los deberes de cesión equidistribución y urbanización.

En concreto, se precisa de la previa conversión de la parcela en solar, lo que será de aplicación en todo caso, incluso en suelo urbano asistemático.
- 2.- No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas cuando se garantice, de acuerdo a lo previsto en estas Normas, la urbanización de los terrenos.

#### **Art 175.- Solicitud de licencia: Cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente**

- 1.- Solicitada licencia de edificación, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su otorgamiento, comprobando que se cumplen los requisitos de otorgamiento de licencia señalados en estas Normas.
- 2.- El otorgamiento de la licencia implicará:
  - a) La adquisición del derecho a edificar que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido en la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
  - b) La obligación de edificar en los plazos previstos, a cuyo efecto el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad, en su caso, con estas Normas.
- 3.- La denegación de licencia por causa imputable al titular del terreno implicará la no adquisición del derecho a edificar, y conlleva idénticas consecuencias y trámites que las establecidas en el punto 2 del artículo siguiente.

- 4.- Lo establecido en los puntos anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación urbanística y estas Normas.

#### **Art 176.- Incumplimiento del deber de solicitar licencia**

- 1.- La no solicitud de licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento implicará la apertura de expediente administrativo municipal que resolverá sobre la procedencia de declarar dicho incumplimiento.
- 2.- La declaración del incumplimiento implica:
  - a) Los terrenos se valorarán, en todo caso, con arreglo a la reducción en un cincuenta por ciento del aprovechamiento urbanístico.
  - b) La Administración debe resolver sobre la aplicación, en su caso, de la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos.
- 3.- A igual régimen se estará caso de que la solicitud de licencia se verifique sin el cumplimiento previo de los correspondientes deberes urbanísticos, salvo lo dispuesto en el punto 2 del artículo 203 de estas Normas.

#### **Art 177.- Obligación de edificar**

Consiste en ejecutar la edificación conforme a los plazos previstos en la correspondiente licencia, de conformidad con las determinaciones de la misma y con el ordenamiento urbanístico.

#### **Art 178.- Contenido del derecho a edificar**

- 1.- La obtención de licencia atribuye al propietario el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente al proyecto presentado, el cual no podrá ser en ningún caso superior al aprovechamiento real permitido por el planeamiento, ni inferior al mínimo establecido en el mismo.
- 2.- Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 5 del artículo 211 de estas Normas.

#### **Art 179.- Cumplimiento del deber de edificar**

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística implica:

- a) La adquisición del derecho a la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística. La edificación queda incorporada al patrimonio de su titular
- b) La obligación del propietario de cumplir los deberes relativos a la edificación y que se contienen en este título.

#### **Art 180.- Incumplimiento del deber de edificar, de hacerlo bajo licencia o de ajustarse a la**

**misma.**

- 1.- El incumplimiento del deber de edificar en los plazos fijados por la licencia implica, para el interesado, la imposibilidad de adquirir el derecho a la edificación quedando extinguido el derecho a edificar.

Ello exige declaración formal, previo expediente tramitado con audiencia del interesado, que resolverá sobre:

- a) La extinción del derecho a edificar, lo que implica para el interesado la imposibilidad de iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.
  - b) En dicho caso, se resolverá sobre la aplicación de la expropiación o la venta forzosa de los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas.
- 2.- La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento, se someterá al siguiente régimen:
- a) Si aún no hubieran transcurrido los plazos fijados en el Programa de Actuación para solicitar licencia, el interesado podrá solicitar la misma para ejecutar Proyecto conforme con el planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.
  - b) Cuando hubiesen transcurrido los plazos previstos en el Programa de Actuación, y no proceda la prórroga de estos, la edificación será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

En este caso, cuando haya transcurrido el plazo de adquisición de derecho a edificar o no se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa.

- 3.- La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento podrá ser objeto de legalización de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
- 4.- La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia, e implicará:

- a) En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa.
  - b) En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el plazo fijado por la legislación urbanística vigente, computándose desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.
- 5.- Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

## **CAPÍTULO 2 . LICENCIAS URBANÍSTICAS**

### **Sección Primera . Tipos de licencias**

#### **Art 181.- Actividades sujetas a licencia**

- 1.- Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
- 2.- La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas y, si así se requiere por la legislación en cada caso aplicable, para las Administraciones Públicas. En este último caso, será de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público.

Lo anterior es aplicable incluso cuando dichas actuaciones afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, y ello sin perjuicio de la necesidad, en ese caso, de previa autorización o concesión administrativa de otro órgano de la Administración.

- 3.- Todo el régimen de licencias (tipos, requisitos de proyecto y contenidos, tanto prohibidos como permitidos) queda glosado en el cuadro que se adjunta al final del presente Título. En él, se recoge el criterio que, a la luz de las presentes Normas, de las Ordenanzas y de la Legislación urbanística, mantiene la Gerencia Municipal de Urbanismo, el cual será de aplicación desde la aprobación definitiva y publicación de la presente Normativa, completándose con ello, el presente Capítulo.

#### **Art 182.- Tipos**

- 1.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:
  - a) De parcelación.
  - b) De obras de urbanización.
  - c) De obras de edificación
  - d) De otras actuaciones urbanísticas.
  - e) De actividades e instalaciones.
  - f) De primera ocupación.
  - g) De obras de carácter provisional.
  - h) De modificación de usos.
- 2.- También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles situados tanto en zonas de uso y dominio público como en espacio libre privado, o parcelas enclavadas en cualquier clase de suelo.
- 3.- Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que preceden a la correspondiente licencia urbanística.

#### **Art 183.- Licencias de parcelación**

- 1.- Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación según se define en estas Normas, salvo que expresamente se declare su innecesariedad.
- 2.- La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales de propietario único que incluyan planos parcelarios con las características recogidas en estas Normas, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.
- 3.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en el suelo urbano o urbanizable, que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.
- 4.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

#### **Art 184.- Licencias de obras de urbanización**

- 1.- La solicitud de obras de urbanización, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:
  - a) Plano de situación, a escala mínima 1:2.000, por triplicado.
  - b) Cédula urbanística de la finca sobre la que se solicita licencia, en su caso.
  - c) Proyecto de urbanización por triplicado, con el contenido requerido por estas Normas.
- 2.- Los Proyectos Generales de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo previsto en la Legislación urbanística, por lo que las obras detalladas y programadas en los mismos no precisarán de licencia municipal.

No obstante, los Proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto el desarrollo integral del planeamiento, así como las obras de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán de modo análogo al previsto para las obras de edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, salvo que se hubiese solicitado licencia para la urbanización conjuntamente con la licencia de edificación, e incluido en la solicitud la documentación señalada en el punto 1 de este artículo.

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

Asimismo, en el plazo máximo de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir un depósito del uno por ciento del presupuesto de ejecución material, calculado con arreglo al coste de las obras, en concepto de control de calidad, para la realización de los ensayos correspondientes.

Dicho depósito será devuelto al promotor una vez acreditado que el Plan de Control de Calidad ha sido redactado y ejecutado en el transcurso de las obras.

- 4.- Las garantías a que hace referencia el artículo 46.c del Reglamento de Planeamiento, así como el depósito previsto en el punto anterior de este artículo, responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la normalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

- 5.- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes o el de otorgamiento de la licencia, en su caso, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.
- 6.- Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación suficiente su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma del Acta.

Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente.

#### **Art 185.- Licencias de obras de edificación**

- 1.- Con la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación, se acompañará:
  - a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los casos en que este sea preceptivo.
  - b) Cédula Urbanística o copia de la contestación oficial a las Consultas o Solicitud de Información Urbanística efectuadas, en su caso.
  - c) Proyecto técnico por triplicado.
  - d) Si las obras comportan, además, ejecución de demoliciones, derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán acompañarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas,
- 2.- La concesión de licencia de obras de edificación, además de constatar que la actuación

proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:

- a) Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesariedad.
- b) Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas.
- c) Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, y de las transferencias de aprovechamientos que se hayan realizado, en su caso, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.
- e) Obtención de licencia de apertura, si así lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. La licencia de apertura podrá tramitarse paralelamente a la de obras.
- d) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.

#### **Art 186.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas**

La realización de los actos correspondientes a otras actuaciones urbanísticas contemplados en estas Normas requerirán en cuanto no estén amparados por licencia de obras de edificación o urbanización, licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo, en lo que sea de aplicación.

#### **Art 187.- Licencias de actividades e instalaciones**

- 1.- Estarán sujetos a licencia de actividad todos los establecimientos que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalados en el interior de fincas particulares.

A los efectos del párrafo anterior, se entiende por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre, que esté o no abierto al público, se destine a cualquier uso distinto al de vivienda.

No estará sujeta a esta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades, aparcamiento, piscinas, instalaciones deportivas, etc.) y, en general, toda instalación que esté al servicio de aquella.

- 2.- La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividad e instalaciones.
- 3.- La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que le fuera de aplicación y de las Ordenanzas Municipales correspondientes.
- 4.- Cabrá la concesión de licencias de apertura que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la caducidad de la licencia, que operará de oficio en este caso, tras la emisión de informe técnico motivado acreditativo de tal circunstancia.

## **Art 188.- Licencias de primera ocupación o apertura**

- 1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadoras de las obras o usos correspondientes y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.
- 2.- Están sujetos a licencia de ocupación:
  - a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesaria por haberse producido cambios en la configuración de los mismos, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
  - b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
  - c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
- 3.- En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:
  - a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección Técnico-facultativa.
  - b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
  - c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
  - d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativo de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
  - e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
  - f) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.
- 4.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

- 5.- La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad.
- 6.- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

#### **Art 189.- Licencias de obra de carácter provisional**

- 1.- Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del Plan General y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:

**11.-** Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Estar clasificados como suelo urbano, remitido a PERI o donde el Plan General establezca la necesidad de redactar una figura de planeamiento o gestión para su desarrollo.
- b) Estar clasificado como suelo urbanizable programado.
- c) Estar calificados como sistema general adscrito o incluido en suelo urbanizable o no urbanizable común.

**21.-** El propietario deberá aceptar la condición de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

Dicha autorización deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de licencia, como autorización a precario.

- 2.- En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, sobre la base de:

a) Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes, lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.

En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en suelo urbano remitido a PERI o en suelo urbanizable programado a desarrollar mediante PP, aún no se hubiese producido su aprobación inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos años sin haberse aprobado provisionalmente el plan.

b) La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.

c) La importancia del uso y el coste económico de las obras, en el caso de que por no ser posible su traslado y nueva utilización sea necesaria su demolición.

La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento,

quien podrá denegar justificadamente la misma.

- 3.- La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

#### **Art 190.- Licencias de modificación de uso**

- 1.- Deberá solicitarse licencia de modificación de usos si se pretende ejercer en una finca un uso distinto del obligado.
- 2.- No podrá concederse cambio de uso si la finca está fuera de ordenación.
- 3.- Si el cambio de uso se solicita de aparcamientos a otros usos, sólo se admitirá con unidades de división horizontal diferenciadas y agrupadas por niveles completos en planta, pero respetándose la previsión mínima de aparcamientos establecidas por las Ordenanzas Urbanísticas.
- 4.- La modificación del uso de viviendas por otro distinto, incluido el comercial y el hotelero, no implicará cambio alguno en el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Sin embargo, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento a efectos de determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario.

- 5.- La solicitud de licencia de cambio de uso por aparcamiento se acompañará de informe favorable del Departamento de Tráfico del Ayuntamiento.

#### **Sección Segunda . Procedimiento para la concesión de licencias**

##### **Art 191.- Requisitos para el otorgamiento de licencia**

- 1.- Solicitada licencia, el Ayuntamiento resolverá sobre su otorgamiento, comprobando:
  - a) Que la solicitud se presenta en plazo.
  - b) Que el proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y, en especial a este Plan General.
  - c) En actuaciones asistemáticas, que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario, de acuerdo a lo previsto en estas normas.
- 2.- Las solicitudes de licencia se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso, dirigidas al Alcalde y suscrita por el interesado o persona que legalmente le represente, indicando lo siguiente:
  - a) Nombre, apellidos, circunstancias personales, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe en representación.
  - b) Iguales datos referentes al interesado cuando se trate de personas físicas, y razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público, y C.I.F. cuando el solicitante sea una persona jurídica.
  - c) Situación, superficie y propiedad de la finca e índole de la actividad, obra e instalación para la que se solicita licencia.

- d) Las demás circunstancias que de conformidad con lo dispuesto en estas Normas se establecen según el tipo de licencia solicitada.
  - e) Lugar y fecha.
- 3.- Las licencias se otorgarán según las previsiones de las presentes Normas, en ejecución de la vigente legislación estatal y, en su caso, autonómica. Igualmente se ajustarán a las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en el momento de su otorgamiento, que afecten a la edificación y uso del suelo.
- 4.- Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal y autonómica aplicables, en especial la legislación de régimen local.

#### **Art 192.- Deficiencias subsanables en el proyecto**

- 1.- Informado el expediente, el Ayuntamiento comunicará al interesado, de forma conjunta y en un sólo acto, los posibles reparos técnicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan subsanables para que en el plazo de un mes desde la concesión de la licencia condicionada, proceda a corregirlas, con advertencia de que transcurrido el término del plazo sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la licencia, operando de oficio esta caducidad.
- 2.- No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:
- a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
  - b) No respetar las determinaciones del Plan en relación a los usos y tipologías permitidos, o en relación a la intensidad de dichos usos. En especial, la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.
  - c) No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.
- 3.- Cumplimentada la subsanación no cabrá oponer nuevos reparos en base a cuestiones que no se hubiesen apreciado inicialmente.

#### **Art 193.- Efectos del otorgamiento de licencia**

- 1.- El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos, y en consecuencia, siempre que el proyecto, presentado en plazo o favorablemente resuelto el expediente de declaración de incumplimiento del mismo, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable y el propietario haya ajustado en su caso el aprovechamiento del proyecto al susceptible de apropiación.
- 2.- Las licencias se otorgarán dentro de los plazos previstos en el artículo 9.5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

El cómputo de los plazos se interrumpirá durante el periodo de tiempo que medie entre los requerimientos de la Administración y el cumplimiento de los mismos por el interesado.

- 3.- En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.

### **Sección Tercera . Otras situaciones relacionadas con la concesión de licencias**

#### **Art 194.- Licencias condicionadas**

- 1.- El acto de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de éstas mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente, así como las establecidas en estas Normas.
- 2.- Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un proyecto no ajustados a estas Normas siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

#### **Art 195.- Licencias de obra con eficacia diferida**

- 1.- La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.
- 2.- El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando expresamente a todos los efectos si en dicho término no se solicita en la debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultara inútil o a la adaptación necesaria para obtener el correspondiente permiso de inicio de obras.

El Ayuntamiento podrá reducir el plazo referido o suspender provisionalmente la concesión de la licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a ámbitos determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

#### **Art 196.- Licencias concedidas por silencio administrativo**

Cuando en aplicación de la legislación vigente, un petionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un mes resuelva en alguno de estos sentidos:

- a) declarando inaplicable el silencio administrativo positivo en virtud del artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 o norma autorizada que la sustituya.
- b) teniendo por expedida la licencia, sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás

requisitos pendientes.

#### **Art 197.- Modificación de licencias**

Conforme a lo previsto en estas Normas, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

#### **Art 198.- Transmisión de licencias**

Las licencias de obras podrán transmitirse a otros propietarios dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento.

Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentra suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de las mismas.

#### **Art 199.- Revocación de licencias**

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

#### **Art 200.- Caducidad de licencias**

- 1.- Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el transcurso de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras señaladas en las mismas, previa declaración formal en expediente instruido con audiencia al interesado.
- 2.- La caducidad de las licencias conllevará la extinción del derecho a edificar, no pudiendo iniciar o reanudar el interesado, actividad alguna, salvo, previa autorización u orden de la administración urbanística, obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y el mantenimiento de los bienes por el valor de la edificación ya realizada. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

#### **Art 201.- Suspensión de licencias**

- 1.- Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará sin necesidad de instruir el expediente a que se refiere el artículo anterior, si la subsanación no se lleva a cabo en el plazo de tres meses.
- 2.- Sólo podrán ser autorizados trabajos de seguridad y mantenimiento, dando lugar, en caso contrario, a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

#### **Art 202.- Obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la misma**

- 1.- Las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas se consideran infracciones urbanísticas, adoptando el Ayuntamiento las medidas precisas, para restaurar el orden jurídico infringido y la realidad física alterada o transformada, a

través del correspondiente expediente incoado al efecto de conformidad a lo establecido por la legislación urbanística.

- 2.- En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, así como en los restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia, además de las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que corresponda, se impondrán las sanciones que procedan por infracción urbanística.

#### **Art 203.- Órdenes de suspensión y ejecución de obras y otros usos**

- 1.- Mediante las órdenes de suspensión y ejecución, el Ayuntamiento ejercerá su competencia a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
- 2.- El incumplimiento de las órdenes de suspensión y ejecución, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución forzosa que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
- 3.- El incumplimiento de las órdenes de suspensión implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

### **CAPÍTULO 3 . CONSERVACIÓN Y RUINA DE LOS EDIFICIOS**

#### **Sección Primera . Conservación**

#### **Art 204.- Obligaciones de conservación**

- 1.- Se consideran contenidas en el límite del deber de conservación:
  - 1.1.- Los trabajos y obras que afecten a terrenos, urbanizaciones particulares, carteles, edificios, construcciones e instalaciones de toda clase y que tengan por objeto:
    - a) El mantenimiento de los mismos en las condiciones particulares de seguridad, salubridad y ornato público que les sean propias.
    - b) La reposición a sus condiciones preexistentes de seguridad salubridad y ornato públicos, consolidando o reparando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las que aseguren el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las mismas y la reposición habitual de sus componentes.
  - 1.2.- Aún cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos

del desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, amparado en el artículo 246 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

En este caso podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

- 2.- El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias reguladas en este artículo con indicación de los plazos para su realización.

#### **Art 205.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato**

- 1.- En relación a las infraestructuras, se consideran condiciones mínimas de conservación las siguientes:

- a) En urbanizaciones, correrá a cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, redes de alumbrado, y la de los restantes elementos que configuren la urbanización, incluido el mantenimiento de las correspondientes dotaciones locales, en su caso.

A estos efectos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo o detalle estudiarán y determinarán, en su caso, la obligatoriedad de constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el ámbito comprendido en los mismos.

En todo caso, los propietarios de urbanizaciones de iniciativa particular, estarán obligados a constituir la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

- b) El propietario de cada parcela asumirá la responsabilidad del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio, asegurando el correcto estado de funcionamiento de las mismas.

Para aquellos suelos urbanos consolidados que no dispongan de instrumentos de planeamiento específico, el Ayuntamiento estudiará y determinará, en su caso, ya sea de oficio o a petición de los interesados, comunidades de propietarios, asociaciones de vecinos u otros colectivos afectados, la obligatoriedad de constitución de dichas Entidades de Conservación.

- 2.- En solares, el propietario del mismo deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- a) Vallado. Todo solar deberá estar cerrado en su totalidad mediante una valla, que habrá de ejecutarse según se determina en las presentes Normas.
- b) Tratamiento de la superficie. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

- c) Limpieza y salubridad. El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

3.- En construcciones serán mínimas las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de seguridad o estabilidad técnica total de la edificación o sus elementos adosados.

Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar a las cimentaciones. En particular deberá garantizarse la protección de la estructura frente a la acción del fuego. Deberán conservarse, igualmente, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos estancos al paso del agua, y de modo que no ofrezcan riesgo de caídas a las personas y a los bienes.

- b) Condiciones de salubridad e higiene de todas las instalaciones.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se deberá mantener, tanto el edificio como sus espacios libres, con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de control de emisiones de humos y partículas.

Los servicios propios de las viviendas y comunidades de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de calderas, etc., deberán adecuarse a las disposiciones legales en vigor, y el Ayuntamiento podrá exigir las medidas correctoras y establecer para los almacenamientos las limitaciones que se consideren necesarias, para evitar molestias o peligros para las personas o los bienes.

- c) Condiciones de ornato o decoro público.

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de su materiales de revestimiento.

#### **Art 206.- Costeamiento de las obras de conservación**

- 1.- Las obras de conservación de construcciones, edificaciones e instalaciones correrán a cargo de los propietarios si las mismas se contuvieran dentro del límite de la obligación de conservar.

En todo caso, correrán a cargo de los propietarios de los inmuebles, las obras que no excedan, en su cuantía, del cincuenta por ciento del valor actual del mismo.

- 2.- Las obras ordenadas por motivos de interés estético o turístico se atenderán a los mismos criterios del punto anterior.
- 3.- La conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios correspondientes a las obras de urbanización, en tanto no sean recibidas por el Ayuntamiento, serán de cuenta y con cargo a los propietarios o entidad promotora, en su caso.

Una vez recibidas por el Ayuntamiento, la conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios, constituidos en su caso en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y dentro de los límites temporales que al efecto se

establezcan cuando así se imponga por el planeamiento o, en su caso, por el acuerdo establecido en el Programa de Actuación Urbanística o resulte expresamente de cualquier disposición legal.

La obligación de los compradores de parcelas de adherirse a la Entidad Colaboradora de Conservación, en los casos en que fuera exigible, se hará constar mediante inscripción registral como carga de la finca.

#### **Art 207.- Obligación de rehabilitar**

- 1.- Los propietarios de inmuebles están sometidos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana. Igualmente están obligados a realizar las obras de rehabilitación previstas en los planes, normas y órdenes de ejecución derivados de los mismos.
- 2.- En ese sentido, se definen como obras de rehabilitación las obras mínimas e imprescindibles para poder habilitar el inmueble con las condiciones legales necesarias y suficientes de higiene, instalaciones y seguridad, incluso cuando dicha rehabilitación exija obras de reestructuración, cimentación, consolidación o reposición de elementos portantes y cuya cuantía no supere el cincuenta por ciento del valor de reposición del inmueble.

#### **Art 208.- Costeamiento de las obras de rehabilitación**

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento u otras Administraciones públicas cuando lo rebasaran o redunden en la obtención de mejoras de interés general.

#### **Art 209.- Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento**

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación o rehabilitación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido en estas Normas.

### **Sección Segunda . Ruina**

#### **Art 210 .- Procedencia de la declaración de ruina**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el artículo 247.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, con las siguientes precisiones:

- 1.- Agotamiento generalizado de los elementos estructurales.

Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida. Incurren en la consideración de agotamiento generalizado aquellos supuestos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

La determinación de la extensión a que se refiere el apartado anterior se llevará a cabo mediante las siguientes reglas:

- a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales calculándose la proporción de cada uno de los elementos en relación con el total de forma porcentual.
- b) Asimismo, se fijará la proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.
- c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado 2 y los porcentajes de los elementos estructurales a que se refiere el apartado 1.

## 2.- Obras de reposición.

Son obras de reposición las que devuelven el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

El coste de ejecución de la reposición se determinará por medio de proyecto técnico adecuado, y de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que haya sufrido la edificación.
- b) La depreciación se determinará a través de coeficientes de uso, antigüedad y estado de conservación.
- c) En todo caso, las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración de estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

## 3.- Relación con la ordenación.

La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida expresamente como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

- 4.- A los bienes catalogados conforme al artículo 93 de la Ley del Suelo, los declarados Bien de Interés Cultural o los que puedan alcanzar esta declaración por tener expediente incoado, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

## **Art 211.- Declaración de ruina**

- 1.- La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia

constructiva del resto, ordenando su demolición.

- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, adoptando las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución debe determinar.
- 2.- La declaración en estado ruinoso de una edificación, o parte de la misma, implica la adopción de las siguientes medidas:
- 10.- La inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.
  - 20.- La obligación del propietario de:
    - a) Demoler y sustituir total o parcialmente la edificación salvo en el supuesto de que el inmueble esté sujeto a rehabilitación forzosa, o el propietario opte voluntariamente por la rehabilitación. La demolición correrá, en su caso, subsidiariamente a cargo del Ayuntamiento si el propietario incumple su obligación.
    - b) Rehabilitar el inmueble, cuando no proceda la demolición.
- Ambas obligaciones estarán sujetas a los plazos que establezca el Programa de Actuación de éste Plan General o los planes de etapas de su planeamiento de desarrollo. La no solicitud en plazo de licencia de sustitución, previa demolición, o de rehabilitación implicará la aplicación del régimen de venta forzosa al inmueble.
- Las medidas anteriores lo serán sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
- 3.- Si el coste de ejecución de las obras de conservación del inmueble permitiera la declaración del estado de ruina por exceder del límite del deber de conservación, pero existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran el mantenimiento del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por:
- a) Declarar el estado de ruina.
  - b) Subvencionar el exceso del coste de la reparación, imponiendo la rehabilitación forzosa y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

#### **Art 212 .- Inaplicabilidad de la demolición**

- 1.- La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble que se encuentra en algún supuesto de rehabilitación forzosa, no habilita, obliga ni implica, en ningún caso, la obligación de demoler y sí únicamente la obligación de adoptar las medidas pertinentes en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

En particular, se entenderá que concurre causa de rehabilitación forzosa cuando se trate de un bien singularmente protegido y catalogado por un plan o norma urbanística o incurso en alguno de los supuestos de protección previstos en la legislación del Patrimonio o cuando se hubiesen apreciado por el Ayuntamiento la concurrencia de las razones a que hace mención el apartado 3 del artículo anterior.

- 2.- En este sentido, quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaran o desmontaran un edificio o elemento arquitectónico objeto de conservación o rehabilitación, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

#### **Art 213.- Urgencia y peligro inminente**

- 1.- La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración del estado de ruina de un inmueble no impedirá, en los supuestos contemplados en el artículo 247.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.
- 2.- El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y/o seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

#### **Art 214.- Obligación de cumplimiento de las normas de protección**

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones están obligados al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio histórico.

#### **INDICE ÍNTEGRO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL**

##### **DOCUMENTOS DEL PLAN:**

MEMORIA DE INFORMACIÓN  
MEMORIA DE ORDENACIÓN  
MEMORIA DE GESTIÓN  
NORMATIVA DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL  
ORDENANZAS URBANÍSTICAS  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO  
CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS  
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

##### **DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS**

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
DEMOGRAFÍA, SOCIOECONOMÍA Y VIVIENDA  
MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA  
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y TRÁFICO

LICENCIAS

TIPOS DE LICENCIAS	CONCESIÓN DE LICENCIA	PROYECTO A APORTAR	PROHIBIDO	PERMITIDO
De parcelación	Parcelación	Proyecto de parcelación. Declaración de innecesariedad	Cualquier tipo de construcción	Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas
	Reparcelación	Proyecto de reparcelación Declaración de innecesariedad	Cualquier tipo de construcción	Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas
	Agregación de parcelas	Informe o declaración de innecesariedad	Cualquier tipo de construcción	Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas
	Segregación de parcelas	Informe o declaración de innecesariedad	Cualquier tipo de construcción	Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas
De obras de urbanización	Obras de urbanización	Proyecto de urbanización o declaración de innecesariedad	Obras ordinarias, de conservación y mantenimiento que no tengan que ver con el desarrollo integral del planeamiento. Obras de edificación de cualquier tipo. Construcción de instalaciones especiales.	Obras de desarrollo integral del planeamiento. Excavaciones y movimiento de tierras. Pavimentación de viario. Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado Público. Canalizaciones de telecomunicaciones. Red de distribución de gas. Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
De obras de edificación	Obras de Nueva Planta	Proyecto de edificación	Obra o instalación no prevista en el proyecto. Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente. Implantación de actividad Demolición parcial o total (*)	Obra de edificación de nueva planta. Aparcamientos subterráneos
	Obras de construcción de nave	Proyecto técnico	Obra o instalación no prevista en el proyecto Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente. Implantación de actividad Demolición parcial o total (*)	Obras de construcción de nave
	Obras de Conservación o mantenimiento	Proyecto de edificación	Obras que modifiquen, amplien o reduzcan el volumen o superficie del edificio. Obras que modifiquen formalmente el edificio, huecos, cornisas o elementos definitorios del edificio. Obra o instalación no prevista en el proyecto. Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente. Obras que modifiquen la distribución interior o compartimentación. Implantación de actividad. Demolición parcial o total (*)	Obras de construcción, con las limitaciones previstas. Modificación y sustitución de materiales, siempre que no desvirtúen la configuración del edificio, previa autorización de la G.M.U. Obras que afecten a elementos estructurales y de cimentación
	Obras de Restauración	Proyecto de edificación	Obras que desvirtúen los elementos protegidos del edificio o sus características morfológicas. Obras de ampliación, reducción o modificación sobre el edificio existente. Obra o instalación no prevista en el proyecto. Obras que no se integran en el entorno, formal o estéticamente. Implantación de actividad Demolición parcial o total (*)	Obras de construcción de edificación con características formales idénticas al edificio existente, con respeto a los elementos protegidos. Modificación de materiales, siempre que no desvirtúen la configuración del edificio y previa aceptación de los mismos por Servicios Técnicos Municipales. Obras de refuerzo y consolidación de cimentación y estructura
	Obras de Rehabilitación o reforma	Proyecto de edificación	Obras de Nueva Planta Obras o instalación no prevista en el proyecto Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente. Implantación de actividad. Demolición parcial o total (*)	Obra de rehabilitación de edificio existente, manteniendo características formales y morfológicas o elementos protegidos

	Obras de Ampliación Modificación	Proyecto de edificación	Obra de Nueva Planta Obra o instalación no prevista en el proyecto Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente. Implantación de actividad. Demolición total	Obras de construcción que amplíen o reduzcan una edificación existente. Obras que afecten, formal o volumétricamente a la construcción existente. Obras que modifiquen la distribución interior de la edificación.
	Obras menores	Sin proyecto (Presupuesto)	Obra que afecte la cimentación Obra que afecte la estructura Obra que afecte la modulación de fachada Obra que afecte la fachada (*) Obra que afecte modulación interior (*) Obra que afecte a instalaciones (*) Obra que necesite apeo (*) Obra que necesite andamiaje Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente. Implantación de actividad Demolición parcial o total (*)	Pintura de fachada Sustitución de materiales Conservación Reparación o adecentamiento de edificaciones Colocación de rejas, postes, rótulo, bandera, anuncio luminoso, marquesina y toldo en vía pública, puerta, persiana, pozo, séptica o vado en acera. Colocación de quiosco prefabricado, valla, jardín. Colocación de anuncio (excepto los situados en cubierta) Ocupación provisional de vía pública, no amparada en otra ley
	Obras de adaptación de locales	Proyecto de edificación	Obras que modifiquen, amplíen o reduzcan el volumen o superficie del edificio. Implantación de actividad Obras que afecten estructura o cimentación Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente Demolición parcial o total (*)	Modulación de huecos Modificación de la distribución interior Obras que afecten a instalaciones Obras de decoración Modificación y sustitución de materiales, siempre que no desvirtúen la configuración del edificio, previa autorización de Gerencia Municipal de Urbanismo.
	Obras de demolición	Proyecto de demolición	Cualquier tipo de construcción	Demolición de construcción, total o parcial
De otras actuaciones urbanísticas	Obras civiles singulares	Proyecto técnico o certificado de innecesariedad emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo	Cualquier tipo de obra, excepto las incluidas en la licencia Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente Implantación de actividad	Obras singulares, esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares.
	Actuaciones estables	Proyecto técnico o certificado de innecesariedad emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo	Cualquier tipo de obra, excepto las incluidas en la licencia Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente Implantación de actividad	Tala y plantación de árboles Movimiento de tierras (no de urbanización) Piscinas y pozos Vados y acondicionamiento de parcelas Construcción o modificación de cerramiento de terrenos Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables Instalaciones ligeras de carácter fijo, cabinas, quioscos, paradas Soportes publicitarios Vertedero de residuos o escombros Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre Instalaciones o construcciones subterráneas no incluidas en proyectos de urbanización o edificación Tendidos aéreos, antenas o conducciones Instalaciones exteriores propias de la actividad extractiva.
	Actuaciones provisionales	Proyecto técnico o certificado de innecesariedad emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo	Cualquier tipo de obra, excepto las incluidas en la licencia Implantación de actividad	Sondeos de terrenos Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos
De actividades e instalaciones	Actividades e instalaciones	Proyecto técnico o certificado de innecesariedad emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo	Cualquier tipo de obra, excepto las incluidas en la licencia	Actividad Colocación de instalaciones Ocupación de terrenos por instalaciones desmontables Ocupación de terrenos por actos comunitarios al aire libre
De primera ocupación	Primera ocupación	Certificado fin de obras	Obra o instalación no prevista en el proyecto Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente	Ocupación de la edificación
De obras de carácter	Obras de carácter provisional	Proyecto técnico o certificado de innecesariedad	Obras o instalaciones no previstas en el proyecto.	Exclusivamente la obra o instalación objeto de licencia

provisional		emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo	Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente	
De Modificación de usos	Modificación de uso	Proyecto técnico	Cualquier uso o actuación no recogida en la licencia	Modificación de uso

(\*) Según criterios de los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo. queda Prohibida cualquier actividad, construcción, edificación o actuación no amparada expresamente en la licencia e incluida en el presente cuadro.