

**REFUNDIDO DE  
PLAN GENERAL  
DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
DE  
LA PALMA DEL CONDADO**



**NORMAS URBANÍSTICAS**

DOCUMENTO PUBLICACIÓN  
(febrero de 2015)

## EQUIPO REDACTOR:

### **Director**

- Fernando L. Herrera Mármol. Arquitecto

### **Arquitectos Urbanistas**

- Lina Llorente Sánchez  
- Pablo Herrera Grau

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

Asistencias Técnicas Clave SL

### **Producción:**

- Estudio de Arquitectura h2.arquitectos

### **Servicios Municipales - Ayuntamiento de La Palma**

- José Ángel García Pastor (Arquitecto)  
- Rosa García Pastor (Arquitecta)

## 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 Plan General de Ordenación Municipal. y constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal de La Palma del Condado. 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 y 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 Municipal-

- 2.- El **ámbito territorial** del Plan General se extiende a la totalidad del término municipal de La Palma del Condado.

### 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 el artículo 85 de la LOUA.

- 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.
- 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.
- 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, siendo nula cualquier reserva de dispensación.

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 Incorporadas (API).

### **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 .- Innovación del Plan**

El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la innovación del presente Plan General, en cualquier momento, procediéndose a la revisión o modificación del mismo.

El régimen de la innovación será el regulado en el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

La Consejería competente en materia urbanística podrá imponer la innovación del presente Plan en los supuestos contemplados en el apartado 3 del artículo 36 antes citado.

### **Art 5 .- Revisión del Plan General de la Palma del Condado**

1.- Se entiende por Revisión la establecida en el punto 1 del artículo 37 de la LOUA, que establece:

*1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.*

2.- Son motivos de revisión:

- a.- La aprobación y entrada en vigor de una Ley que implique la 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 I/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía

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.- 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.-** La aparición de 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.

3.- Se procederá a la Revisión cuando:

- a.-** Se haya urbanizado la totalidad del Suelo Urbanizable previsto en el presente documento, y se haya alcanzado un 60 % de su ocupación por las edificaciones previstas.
- b.-** Sobrevengan actuaciones de tal carácter que no pueda la estructura actual del Plan contemplarlas ni asumirlas, toda vez que el establecimiento de las mismas, supondría el desajuste de todas las previsiones de crecimiento de la localidad de la Palma.

#### **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.-** 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.
- b.-** 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.

- c.-** 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.
- d.-** 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.
- e.-** La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

f.- 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 los Planes de Sectorización, cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de la Palma, en virtud de lo establecido en el artículo 31, 1, B, a de la LOUA.

b) **Sustanciales.** Son aquellas que afectan a los aspectos anteriormente citados, cuya aprobación será competencia de la Consejería Competente en los casos que se afecte a la ordenación estructural o se refiera a los Planes de Sectorización, según lo establecido en el artículo 36 de la LOUA.

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 apartado 2 del apartado c del punto 2 del artículo 36 de la LOUA, que establece:

*Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.*

- 5.- Cuando la modificación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias Áreas de Reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración.

En suelo urbanizable, en caso de alteración del aprovechamiento medio 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 Medio, 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 medio 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 Municipales de Edificación y Urbanización

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.

Se presentan en dos Tomos.

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

- 7.- Programa de Actuación

- 8.- Estudio Económico-Financiero

- 9.- Documentos gráficos del Plan:

- 1.- Estructura general del territorio. Calificación del Suelo.  
E: 1:20.000  
Nº de hojas: 1
- 2.- Estructura general del territorio. Usos Globales.  
E: 1/20.000  
Nº de hojas 1

- 3.- Ordenación.  
E: 1/2.500  
Nº de hojas: 2
- 4.- Gestión  
E: 1/2.500  
Nº de hojas: 1
- 5.- Patrimonio.  
E: 1/2.500  
Nº de hojas: 1
- 6.- Infraestructuras  
E: 1/3.500  
Nº de hojas: 4

**10.- Documentas complementarios:**

- Estudio de Impacto Ambiental
- Estudio de Suelo y vivienda
- Estudio sobre Tráfico, transporte y aparcamientos

**Art 8 .- Interpretación**

- 1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de la Palma 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.

#### **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 Planeamientos de Desarrollo 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.**

- a.- 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.
- b.- La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a la escala del Plan, 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.
- c.- 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**

- a.- 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.
- b.- 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.
- c.- 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 su caso, en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio 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 subjetivo 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**

- a.-** 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.
- b.-** 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:
    - 1.- Consolidado.- Plan General
    - 2.- No Consolidado.- Plan General y/o el instrumento de desarrollo que se establezca.
  - b.- En Suelo Urbanizable:
    - 1.- En el Ordenado.- Plan General
    - 2.- En el Sectorizado.- Plan General y Plan Parcial
    - 3.- En el No Sectorizado.- Plan General, Plan de Sectorización 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 medio 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 objetivo 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 en el plazo de 2 años a partir de que estos adquieran la condición de solar.
  - e) Edificar los solares en el plazo prefijado en la preceptiva licencia municipal de obras.
- 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.
- 5.- En caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado d del punto 2, será de aplicación lo establecido en el artículo 150 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre).
- 6.- Los propietarios localizados dentro de Unidades de Ejecución definidas por el presente Plan, deberán iniciar su ejecución en los plazos marcados en el Programa de Actuación. En el caso de incumplimiento será de aplicación lo establecido en el apartado anterior.

### **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 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 34 b) 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**

Es de aplicación lo establecido en la disposición adicional primera de la LOUA.

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 cinco 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 cinco 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 transcurridos 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.
- 3.- Dentro del aprovechamiento del privado se entenderá incluido el subsuelo, la utilización del mismo y su destino a los usos y actividades regulados por el presente Plan.

#### **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 el artículo 64 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **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, mediante el cumplimiento de las obligaciones que derivan del sistema de actuación que corresponda.

#### **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.
- 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 la Ley 6/1998, modificada por el Real Decreto 4/2000. Título III.- Valoraciones
- 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 artículo 109 de la LOUA, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 110 de la misma Ley.

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

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

#### **Art 30.- Aprovechamiento Objetivo**

Aprovechamiento Objetivo (A.O.) 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, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

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

- 1.- Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.
- 2.- Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.
- 3.- Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos

#### **Art 32 .- Determinación del Aprovechamiento medio**

- 1.- El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio

correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:

- a.- En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.
  - b.- En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.
  - c.- Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10 %, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.
- 2.- El Plan General de Ordenación Urbanística, establece de forma justificada un coeficiente que expresa el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás.
  - 3.- El Plan General de Ordenación Urbanística, en aquellas áreas de reparto en la que existen, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio utiliza coeficientes de ponderación que valoran estas circunstancias.
  - 4.- El Plan General de Ordenación Urbanística, asimismo, establece coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.
  - 5.- El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente deberá fijar y, en su caso, concretar, respetando los criterios del presente Plan General de Ordenación Urbanística, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.
  - 6.- El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores se motiva en su procedencia y proporcionalidad.

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

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación (AS) por el conjunto de propietarios será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento medio 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 subjetivo 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 Area de Reparto, 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 .- 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 37 .- 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 38 .- 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 Tercera. Valoraciones: principios informadores**

#### **Art 39 .- 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 nº 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, modificada por el Real Decreto Legislativo 4/2000 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.
- Quando 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.No.Urbanizable. (Plan General)	Ninguna	Valor inicial (Vi)
S.Urbanizable (Plan General)	Ninguna	Vi + 25% coste previsible de urbaniz.
S.Urbanizable (PG +PP)	D. Urbanizar	Vi +50% coste previsible de urbaniz.
S.Urbanizable(PG + PP + cesión, equidistribución, urbanización)	D. Aprovechamiento	90% Aprovechamiento Medio
S.Urbano Consolidado. (PG sin PERI)	D. Edificación	Planeamiento actual
S.Urbano No Consolidado (PG + PERI)	D. Urbanizar	50% del 90% del A.M
S.Urbano No Consolidado. (PG + PP + cesión, equidistribución, urbanización)	D. Aprovechamiento	100% Aprovechamiento

#### **Art 40 .- 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.

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

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

##### **Art 41 .- Clases de suelo. Generalidades**

Los terrenos incluidos en el ámbito del Municipio de La Palma del Condado 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 la totalidad del término municipal 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 42 .- Suelo Urbano**

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

##### **Art 43 .- Suelo Urbanizable**

- 1.- Se caracteriza por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto.
- 2.- Se delimita en el plano nº 1 de "Estructura General del Territorio" y se regula específicamente en el Título IV de estas Normas.

##### **Art 44 .- Suelo No Urbanizable**

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

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

##### **Art 45 .- 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 46 .- 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 la Palma del Condado, son los relacionados a continuación:

- 1.- Residencial
- 2.- Industrial
- 3.- Terciario
- 4.- Espacios Libres y Sistema General de Espacios Libres
- 5.- Dotaciones y Sistema General de Equipamientos e Infraestructuras
- 6.- Sistema General de Comunicaciones
- 7.- Núcleo Rural el Saucejo
- 8.- Agrario
- 9.- Agropecuario
- 10.- Forestal

La delimitación de los usos globales se contiene en el plano nº 2 de "Estructura General del Territorio" y parcialmente en el plano nº 3 de "Ordenación". La regulación de los usos globales, así como las condiciones particulares aplicables a los mismos se contienen en las "Ordenanzas Urbanísticas" del Plan General.

#### **Art 47 .- Usos pormenorizados**

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
  - R-1: Unifamiliar en manzana cerrada
  - R-2: Unifamiliar adosada
  - R-3: Plurifamiliar en bloque
  - R-4: Protección Oficial
  - R-5: Unifamiliar aislada
- 2.- Uso Global Industrial
  - Industrial básico
  - 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

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Docente</li><li>- Asistencial</li><li>- Aparcamiento</li><li>- Docente privado</li><li>- Asistencial privado</li><li>- Aparcamiento privado</li><li>- Sanitario privado</li><li>- Religioso</li><li>- Cementerio</li><li>- Deportivo</li><li>- Institucional</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Bomberos</li><li>- Deportivo privado</li><li>- Administración Pública</li><li>- Penitenciario</li><li>- Socio-Cultural</li><li>- Mercado</li><li>- Equipamiento sin especificar</li><li>- Socio-Cultural privado</li><li>- Estación de Servicio</li></ul> |
|--|---|

6.- Uso Global Servicios Infraestructurales y de Transporte

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Electricidad</li><li>- Telefonía</li><li>- Abastecimiento de agua</li><li>- Estación de autobuses</li><li>- Transporte ferroviario</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Saneamiento y depuración</li><li>- Recogida de residuos sólidos urbanos</li></ul> |
|--|---|

7.- Uso Agrario

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

#### **Art 48.- 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 Consolidado

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) Suelo Urbano No Consolidado**

1.- No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. (AU)

2.- Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma Interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.(AR)

3.- Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.(AA)

**2.- En el Suelo Urbanizable**

**a) Suelo Urbanizable Ordenado**

Son aquellos a los que el presente Plan establece la ordenación detallada de los mismo, que legitima la actividad de ejecución del mismo

**b) Suelo Urbanizable Sectorizado**

Son aquellos a los que el Plan no establece su ordenación detallada, fijándose para los mismos las condiciones y requerimientos para su transformación mediante la redacción de los oportunos Planes Parciales de Ordenación.

**c) Suelo Urbanizable No Sectorizado**

Son aquellos a los que el presente Plan no establece su sectorización.

**3.-** 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.

**4.-** 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 Incorporado (API).

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

### **Art 49 .- 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 medio respectivo (AM) 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 50 .- Definición y delimitación**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el Art 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

#### **Art 51 .- 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 52.- 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 53 .- 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 Consolidado

b) Suelo Urbano No Consolidado

**Art 54 .- Suelo Urbano Consolidado**

- 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:
- a) **Suelo Urbano Conforme a Plan** 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, no señalándose ninguna medida respecto al espacio ya edificado, para el que se prevén actuaciones de mantenimiento.
  - b) **Suelo Urbano en Renovación**, que es aquel que, mezclado con el anterior, en muchos casos, presentan edificaciones que o bien han alcanzado el último periodo de vida, o bien que desde el Plan se otorgan aprovechamientos ligeramente superiores al existente, que posibilitan su renovación.
  - c) **Suelo Urbano Protegido**, que es aquel en el que se establecen normas de protección derivadas de su inclusión dentro de la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico de la Palma.

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, respecto a las edificaciones.

**Art 55 .- Suelo Urbano No Consolidado**

- 1.- Estos ámbitos, a efectos de su regulación se agrupan en tres tipos de suelo, en función del instrumento de planeamiento que demanda su ordenación diferida, derivado este de las actuaciones que el Plan pretende conseguir en ellos.

2.- **Suelo Urbano No Consolidado con Urbanización Deficiente (AU)**

Son aquellos en los que no existen la totalidad de las infraestructuras recogidas en el apartado a) del punto 1 del artículo 45 de la LOUA, por encontrarse en la situación de consolidación establecida en el apartado b) del citado artículo.

Sobre estos suelos, y en el ámbito definido, los propietarios incluidos deberán redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización, sufragado por los mismos y ejecutar las infraestructuras en él contenidas.

3.- **Suelo Urbano remitido a Plan Especial de Reforma Interior (AA)**

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:

- a) 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:

- a1) Delimitación de las áreas a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior.
  - a2) Iniciativa del planeamiento, indicando si es público o privado.
  - a3) Asignación de usos globales y, en ocasiones pormenorizado, fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.
  - a4) Con carácter orientativo, y en ocasiones vinculante, se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y de la edificación.
  - a5) 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.
  - a6) Plazo de redacción del planeamiento especial.
- b) 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:
    - b1) No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística.
    - b2) 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.

#### **4.- Suelo Urbano en Unidades de Ejecución (UE)**

Es un suelo Urbano no consolidado en el que el Plan Establece su Ordenación detallada, por lo que, tan solo, deberán los propietarios, realizar las funciones de urbanización y cesión

y equidistribución.

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

#### **Art 56 .- Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado**

- 1.- En el Suelo Urbano No Consolidado 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 definidos desde el Plan General, sometidos a Planeamiento de Desarrollo y/o Proyecto de Urbanización.
  - b) Asimismo se incluyen dentro de su correspondiente Area de Reparto, los ámbitos provenientes del Plan General anterior, cuya ordenación se incorpora al presente Plan.

#### **Art 57.- Unidades de Ejecución delimitadas en Suelo Urbano**

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

- a) La ejecución de los sectores con planeamiento incorporado que resulten clasificados como Suelo Urbano Incorporado(API) 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 Artículo 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) Aquellas Unidades de Ejecución ya ordenadas por el Plan, se convierten en si mismas como Áreas de reparto

#### **Art 58 .- Delimitación de Unidades de Ejecución no previstas en el planeamiento**

- 1.- La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no se contenga en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo, 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 medio sobre su superficie, no podrá ser superior al 10% 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 pudiese de manifiesto su necesidad.

- e) La delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia

- 2.- La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del 10 % de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

#### **Art 59.- 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, pudiéndose acordar mediante Convenio con los propietarios el sistema en los supuestos recogidos en el punto 2 del artículo 107 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- 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, en los términos regulados en el artículo 110 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  - 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 en la legislación urbanística en vigor.

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 60 .- 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 resultados 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 artículo 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- a)** Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
  - b)** Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
  - c)** Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.
  - d)** Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicos.
  - e)** Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.
  - f)** Gestión del sistema de actuación.
  - g)** Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
  - h)** Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.
  - i)** Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.
  - j)** Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.
  - k)** Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

- 4.- Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.
- 5.- Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

#### **Art 61 .- 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. 3ª de 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 62 .- Requisitos generales para la edificación en Suelo Urbano**

- 1.- En Suelo Urbano los terrenos no podrán ser edificados hasta tanto los mismos no tengan la condición de solar, en los términos contemplados por el artículo 148.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece, que deberán de contar como mínimo de :
  - a.- Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
  - b.- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
  - c.- Evacuación de aguas residuales a la red pública.
  - d.- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento

- 2.- 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 63 .- Urbanización y edificación simultánea en Suelo Urbano incluido en Unidad de Ejecución**

- 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) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
  - b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
  - c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
  - d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
  - e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras.

### **CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN**

#### **Art 64 .- Normas de Protección**

- 1.- El Suelo Urbano, consolidado o no, está sometido a las normas de protección derivadas de la legislación del Patrimonio Histórico Español y Andaluz, que se materializa, en las áreas correspondientes, por las Ordenanzas de la Edificación del presente Plan.
- 2.- En el Suelo Urbano es de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 1/1991 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual deberá ser notificada a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento correspondiente,

quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de 5 días. La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, los Alcaldes de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes.

Se deberá preservar el sustrato arqueológico existente, de manera que los usos previstos por el planeamiento de desarrollo, no alteren los mismos y garanticen su preservación. Los aprovechamientos bajo rasante en las Áreas con Afección Arqueológica se considerarán excepcionales, condicionados en todo caso a la necesidad de preservación de los restos que se encuentren.

Se Considera su nivel de protección III o protección cautelar

- 3.- Para el caso de yacimientos arqueológicos incluidos en el **Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía, S.I.P.H.A.**, o cualquier otro inventario de contenido patrimonial de los gestionados por la Consejería de Cultura, o yacimientos inscritos con **Carácter Genérico en el C.G.P.H.A.**, que queden incluidos en la delimitación de bolsas de Suelo Urbano, se deberá señalar que en atención a lo determinado en el artículo 49.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se deberán adecuar los aprovechamientos bajo rasante en los ámbitos grafiados como Yacimientos Arqueológicos a la necesidad de preservación de los valores patrimoniales existentes, recomendándose, en los casos de Suelo No Consolidado, que la materialización de las cesiones obligatorias derivadas de las propuestas, adscriban estos suelos al sistema local o general de espacios libres de dominio y uso público de forma preferente, o en su caso, a espacios dotacionales que soporten usos compatibles con dicha preservación.

Cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una intervención arqueológica previa, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, intervención que deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos quedará condicionada a los resultados de estas intervenciones arqueológicas previas.

Para Yacimientos que presenten una localización puntual y no delimitación poligonal, se establecerá un área de cautela de 50 metros de radio, dentro de la cual será aplicable lo desarrollado en el punto anterior.

Se Considera su nivel de protección II o protección normal

- 4.- Para yacimientos inscritos con **Carácter Específico en el C.G.P.H.A.**, las Ordenanzas deberán transponer la normativa desarrollada en las Instrucciones Particulares, cuyo establecimiento lleva aparejado la propia inscripción específica del bien, en virtud de lo determinado en el artículo 11 de la Ley 1/1991 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Se Considera su nivel de protección I o protección integral

- 5.- Para yacimientos declarados **BIC, con categoría de Zona Arqueológica**, las únicas actuaciones posibles serán las propuestas en el marco de la conservación preventiva,

mantenimiento, restauración o puesta en valor de los restos arqueológicos, y en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 20.3 y artículos 22.1 y 22.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en relación al otorgamiento de licencias en Zonas Arqueológicas declaradas BIC, las cuales precisarán Resolución Favorable de la Consejería de Cultura.

Se Considera su nivel de protección I o protección integral

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

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

#### **Art 65 .- Definición**

- 1.- Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos a los que el presente Plan incluye en esta clase de Suelo, al objeto de absorber el crecimiento de la localidad de la Palma del Condado.
- 2.- 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 66 .- Obligaciones y cargas de los propietarios**

- 1.- Las facultades derivadas del derecho que poseen de los propietarios de Suelo Urbanizable, 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 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 medio 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.- Con carácter general:
    - 1.- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos por la legislación urbanística.
    - 2.- Contribuir, en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
    - 3.- Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
    - 4.- Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
    - 5.- Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado a:

1. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
2. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
3. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
5. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
6. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
7. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

#### **Art 67 .- 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, en su caso, 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.

## **CAPÍTULO 2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

### **Sección Primera.- Aspectos Generales**

#### **Art 68 .- Definición**

Compone el Suelo Urbanizable Sectorizado aquel al que el Plan General define su ámbito, las determinaciones globales de uso, intensidad, aprovechamientos y redes principales de comunicaciones, debiendo desarrollarse por medio de los correspondientes Planes Parciales.

#### **Art 69 .- 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 redactarse para los Sectores completos definidos por el presente Plan General de la Palma del Condado.

#### **Art 70 .- 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 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 71 .- 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 o aprovechamiento objetivo. 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 Sectorizado 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 Segunda . Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado**

### **Art 72 .- Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado**

- 1.- En Suelo Urbanizable Sectorizado el Plan General delimita tantas Áreas de Reparto como Sectores se definen para esta clase de suelo.
- 2.- Para dichas Áreas de Reparto el Plan General fija el correspondiente aprovechamiento medio, expresados en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido en todo caso al uso característico del Área de Reparto correspondiente.

### **Art 73.- Delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable Sectorizado**

- 1.- En Suelo Urbanizable Sectorizado, 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 del sector, sea superior al 10 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 Tercera . Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado**

### **Art 74 .- Condiciones generales de edificación**

- 1.- El Suelo Urbanizable Sectorizado 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 62 de estas Normas.

## **CAPÍTULO 3 . SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

### **Sección Primera.- Aspectos Generales**

#### **Art. 75.- Definición**

- 1.- Constituye el Suelo Urbanizable Ordenado aquel que el presente Plan delimita en esta clase de Suelo, definiendo sus Sectores, a los que se les define su ordenación pormenorizada, sin que sea precisa la redacción posterior de Plan Parcial, debiendo pasar a los procesos de gestión y urbanización
- 2.- El Plan General define en las fichas correspondientes, los ámbitos de estos Suelos.

### **Sección Segunda . Gestión del Suelo Urbanizable Ordenado**

#### **Art 76 .- Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Ordenado**

- 1.- En Suelo Urbanizable Ordenado el Plan General delimita tantas Áreas de Reparto como Sectores se definen para esta clase de suelo.
- 2.- Para dichas Áreas de Reparto el Plan General fija el correspondiente aprovechamiento medio, expresados en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido en todo caso al uso característico del Área de Reparto correspondiente.

#### **Art 77.- Delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable Ordenado**

- 1.- La delimitación de las Unidades de ejecución en estos Sectores, en el caso de no contenerse en el Plan General, se realizará de acuerdo con las determinaciones contenidas en las presentes Normas.
- 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 10 por 100 de éste.

#### **Art 78.- Urbanización**

- 1.- Cada Unidad de ejecución delimitada dentro del Sector, será objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización, con el contenido que se definen en las presentes Normas.
- 2.- Los costes de la urbanización serán los expresados en el artículo 60.3 de las presentes Normas, y repercutido en la forma en que se establezca en el instrumento de gestión elegido para la Unidad de Ejecución correspondiente.

### **Sección Tercera . Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado**

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

- 1.- El Suelo Urbanizable Ordenado 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 62 de estas Normas.

## **CAPÍTULO 4 . SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

### **Sección Primera.- Aspectos Generales**

#### **Art. 80.- Definición**

- 1.- Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado los restantes suelos Urbanizables.
- 2.- El Plan General define las determinaciones generales a desarrollar en los Planes de Sectorización

### **Sección Segunda . Gestión del Suelo Urbanizable No Sectorizado**

#### **Art 81.- Planes de Sectorización**

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

Hasta tanto no se aprueben los Planes de Sectorización las determinaciones de este Suelo serán las del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
2. Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.
3. El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:
  - a.- La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

- b.- La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.
- c.- La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística

### **Sección Tercera . Ejecución del Suelo Urbanizable No Sectorizado**

#### **Art 82 .- Condiciones generales de edificación**

Deberán cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### **CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN**

#### **Art 83 .- Normas de Protección**

- 1.- El Suelo Urbanizable, está sometido a las normas de protección derivadas de la legislación del Patrimonio Histórico Español y Andaluz, que se materializa, en las áreas correspondientes, por las Ordenanzas de la Edificación del presente Plan.
- 2.- En el Suelo Urbanizable, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 1/1991 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, *la cual deberá ser notificada a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de 5 días. La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, los Alcaldes de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes.*

Por la propia condición de estos suelos, se determina la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, debiendo limitar los usos principales y compatibles, cuya materialización quedará condicionada a la necesidad de garantizar la preservación de los restos. Los aprovechamientos bajo rasante se considerarán excepcionales en estos ámbitos, condicionados en todo caso a la necesidad de preservación de los restos que se encuentren.

Se Considera su nivel de protección III o cautelar

- 3.- Para el caso de yacimientos arqueológicos incluidos en el **Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía, S.I.P.H.A.**, o cualquier otro inventario de contenido patrimonial de los gestionados por la Consejería de Cultura, o yacimientos inscritos con **Carácter Genérico en el C.G.P.H.A.**, que queden incluidos en la delimitación de bolsas de Suelo Urbanizable, ya sea Sectorizado o No Sectorizado, se deberá señalar que en atención a lo determinado en el artículo 49.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se deberán adecuar los aprovechamientos bajo rasante en los ámbitos grafiados como Yacimientos Arqueológicos a la necesidad de preservación de los valores patrimoniales existentes, recomendándose que la materialización de las cesiones obligatorias derivadas de las propuestas, adscriban estos suelos al sistema local o general

de espacios libres de dominio y uso público de forma preferente, o en su caso, a espacios dotacionales que soporten usos compatibles con dicha preservación.

En caso contrario, cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una intervención arqueológica previa, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, intervención que deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos quedará condicionada a los resultados de estas intervenciones arqueológicas previas.

Para Yacimientos que presenten una localización puntual y no delimitación poligonal, se establecerá un área de cautela de 50 metros de radio, dentro de la cual será aplicable lo desarrollado en el punto anterior.

Se Considera su nivel de protección II o normal.

- 4.- Para yacimientos inscritos con **Carácter Específico en el C.G.P.H.A.**, las Ordenanzas deberán transponer la normativa desarrollada en las Instrucciones Particulares, cuyo establecimiento lleva aparejado la propia inscripción específica del bien, en virtud de lo determinado en el artículo 11 de la Ley 1/1991 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Se Considera su nivel de protección III o integral

- 5.- Para yacimientos declarados **BIC, con categoría de Zona Arqueológica**, las únicas actuaciones posibles serán las propuestas en el marco de la conservación preventiva, mantenimiento, restauración o puesta en valor de los restos arqueológicos, y en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 20.3 y artículos 22.1 y 22.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en relación al otorgamiento de licencias en Zonas Arqueológicas declaradas BIC, las cuales precisarán Resolución Favorable de la Consejería de Cultura.

Se Considera su nivel de protección III o integral

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

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

#### **Art 84.- Definición del Suelo No Urbanizable**

Constituirán el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de La Palma del Condado, 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 85.- Subclasificación del Suelo No Urbanizable**

- 1.- En el suelo No Urbanizable del término municipal de La Palma del Condado (SNU), se distinguen los siguientes ámbitos:

Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica  
Suelo No Urbanizable Protegido por el Plan General  
Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural  
Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado.

- 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.

### **CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN**

#### **Art 86 .- Normas de Protección**

- 1.- El Suelo No Urbanizable, está sometido a las normas de protección derivadas de la legislación del Patrimonio Histórico Español y Andaluz, que se materializa, en las áreas correspondientes, por las Ordenanzas de la Edificación del presente Plan.
- 2.- En el Suelo No Urbanizable, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 1/1991 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, *la cual deberá ser notificada a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de 5 días. La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, los Alcaldes de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes.*

En el caso del SNU de Especial Protección por Legislación Específica en materia de Patrimonio Histórico, habrá que diferenciar el régimen de protección en función del propio régimen jurídico asociado a los distintos yacimientos. En todo caso, la caracterización de estos suelos como SNU de Especial Protección por Legislación Específica en materia de Patrimonio Histórico determina la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, debiendo limitar los usos principales y compatibles, cuya materialización quedará condicionada a la necesidad de garantizar la preservación de los restos.

Se Considera su nivel de protección I o cautelar

- 3.- Para yacimientos incluidos en el **Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía, S.I.P.H.A.**, o cualquier otro inventario de contenido patrimonial de los gestionados por la Consejería de Cultura, o yacimientos inscritos con **Carácter Genérico en el C.G.P.H.A.**, se deberá señalar que cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una intervención arqueológica previa, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, intervención que deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos quedará condicionada a los resultados de estas intervenciones arqueológicas previas.

Para Yacimientos que presenten una localización puntual y no delimitación poligonal, se establecerá un área de cautela de 50 metros de radio, dentro de la cual será aplicable lo desarrollado en el punto anterior.

Se Considera su nivel de protección II o normal

- 4.- Para yacimientos inscritos con **Carácter Específico en el C.G.P.H.A.**, las Ordenanzas deberán transponer la normativa desarrollada en las Instrucciones Particulares, cuyo establecimiento lleva aparejado la propia inscripción específica del bien, en virtud de lo determinado en el artículo 11 de la Ley 1/1991 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Se Considera su nivel de protección III o integral

- 5.- Para yacimientos declarados **BIC, con categoría de Zona Arqueológica**, las únicas actuaciones posibles serán las propuestas en el marco de la conservación preventiva, mantenimiento, restauración o puesta en valor de los restos arqueológicos, y en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 20.3 y artículos 22.1 y 22.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en relación al otorgamiento de licencias en Zonas Arqueológicas declaradas BIC, las cuales precisarán Resolución Favorable de la Consejería de Cultura.

Se Considera su nivel de protección III o integral

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

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

#### **Art 87.- 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 incorporado (API).
- 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 88.- Clasificación del suelo de los ámbitos de planeamiento incorporados**

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 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 89.- Régimen aplicable**

- 1.- El régimen urbanístico de los ámbitos con planeamiento aprobado y asumidos por el Plan (API), será el establecido 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.

#### **Art 90.- Gestión**

Los ámbitos incorporados (API) son Áreas de Reparto en las que ya se ha efectuado la equidistribución y cesión.

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

##### **Art 91.- 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 anterior, donde en desarrollo de planes anteriores se han efectuado cesiones de terrenos con aprovechamiento lucrativo.

##### **Art 92.- 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 93.- 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 94.- Aprovechamiento susceptible de apropiación o subjetivo**

- 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 subjetivo 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.
  - c) En el sistema de expropiación, la aprobación definitiva del proyecto de expropiación.

Entonces, el aprovechamiento subjetivo será el 90 por 100 del aprovechamiento medio resultante en el polígono o unidad de actuación correspondiente.
- 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 subjetivo 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 95.- 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 96.- 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.
- 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 97.- 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.

#### **Art 98.- Aprovechamiento subjetivo**

- I.- Si las modificaciones introducidas por la nueva ordenación precisan de un nuevo proceso de gestión el aprovechamiento 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 3 del artículo 87 de esta Normativa.

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

#### **Art 99.- 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, todo ello en el supuesto de que el citado planeamiento no haya sido asumido por el presente Plan.
- 2.- Para los casos de Planes Parciales en trámite, aprobados antes de la aprobación provisional del presente Plan General, no será precisa nueva tramitación, ajustándose en todo a las determinaciones del Plan aprobado.

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

##### **Art 100.- 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 101.- 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 medio 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 102.- 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 103.- 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 104.- 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 105.- 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.

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

#### **Art 106.- 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 nº 2 de Estructura General del Territorio" y con mayor detalle en el plano nº 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:
  - a.- 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.

- b.-** Sistema General de espacios libres, constituido por los parques públicos urbanos.
- c.-** Sistema General de equipamiento comunitario, que comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población destinados a usos:
  - 1)** Administrativos.
  - 2)** Culturales y docentes, en situación y extensión adecuada para cumplir las previsiones de su legislación especial.
  - 3)** Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios, y otros servicios de interés social.
  - 4)** Áreas públicas destinadas al ocio recreativo o deportivo, como parques deportivos, recintos feriales y otros análogos.
- d.-** 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 107.- 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 108.- 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 109.- 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 110.- 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 111.- 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.

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 medios 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 objetivo y medio.
- 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 medio 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 112.- 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:
  - a.- 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.
  - b.- En suelo urbano cuando los terrenos no estén incluidos en Unidades de Ejecución:
    - 1) 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.

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

#### **Art 113 .- 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 en el plazo en que se indique en el instrumento de gestión
- 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 114.- Obtención mediante ocupación directa**

- 1.- Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.  
  
La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aquel deba hacerse efectivo.
- 2.- La ocupación directa deberá respetar las reglas contempladas en el apartado 2 del artículo 148 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Art 115.- 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 116.- 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 117.- Competencias**

- 1.- El desarrollo, gestión y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de La Palma del Condado, 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, de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Decretos que la desarrollen.

- 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 la Palma del Condado, 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 la Palma del Condado 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 118.- Prioridad en el desarrollo**

- 1.- El incumplimiento por la iniciativa privada o pública, no municipal, de las previsiones del presente Plan, o la necesidad por urgencia o interés público, facultará al Ayuntamiento de la Palma del Condado, 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) Fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos.
  - c) Acordar la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno, cuando no se opte por la expropiación.

#### **Art 119- 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 120.- 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 121.- Clases de instrumentos de ordenación**

- I.- El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:
  - a) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el suelo urbanizable sectorizado.
  - 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 122.- 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 sectorizado, 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 sectorizado, 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, como norma complementaria de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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:
  - 1.- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
  - 2.- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
  - 3.- 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.

- 4.- 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.
  - 5.- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.
  - 6.- 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.

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 123.- 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:
- a)** La ordenación de áreas determinadas de suelo urbano para su reforma interior y saneamiento ya sea:
- 1) 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.
  - 2) 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.

- 3) 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.
- b)** El desarrollo, ordenación pormenorizada y coordinación de los sistemas y servicios generales ya sea:
- 1) 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.
  - 2) 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.
- c)** El desarrollo ordenación y mejora del suelo no urbanizable. En este ámbito, podrán ser:
- 1) 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.
  - 2) 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.
- d)** 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:
- 1.-** 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.
- 2.-** Razones por la que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- 3.-** 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.
- 4.-** 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.

- 5.- 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.
  - 6.- 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.
- 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 124.- 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 125.- 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 126.- 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 127.- 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. Son aquellos que para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en suelo urbano, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación, 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 128.- 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 129.- 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.
- 4.- En el caso de que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación del urbanizador, se estará a lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- 5.- Es de aplicación lo dispuesto en la Sección Cuarta, Capítulo II del Título IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Art 130.- 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 lo que dispone la Sección Tercera, capítulo II del Título IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 131.- 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.
- 4.- En todo caso será de aplicación lo establecido en la sección segunda, capítulo II del título IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

#### **Art 132.- Definición previa**

Son instrumentos de gestión simple y directos

- a) Los Proyectos de Expropiación.
- b) Los Expedientes de Distribución de Cargas, que incluyen entre otros las Contribuciones Especiales.
- c) Los Proyectos de Parcelación.
- d) Los Convenios Urbanísticos.
- e) Las Obras Ordinarias
- f) Las Áreas de Gestión Integradas

#### **Art 133.- 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 134.- 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 sin sistema de actuación atribuido, 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 lo establecido en el artículo 113,1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en lo que le corresponda.

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, concurran, 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:

- 1ª.-** 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.

**2ª.-** 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 objetivo 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.

**3ª.-** 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.

**4ª.-** 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 objetivo 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 135.- Parcelaciones urbanísticas**

**1.-** Tendrá la consideración de parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, solares o parcelas.

- 2.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanos o urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente planeamiento previsto en este Plan, con la excepción de las segregaciones precisas para la incorporación de los terrenos al proceso urbanizador.
- 3.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, siendo nulas de pleno derecho las que se ejecutasen.
- 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.
- 5.- Serán indivisibles las fincas, parcelas o solares en los supuestos contemplados en el artículo 67 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece:

Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

- a) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

- b) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- c) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

#### **Art 136.- Convenios urbanísticos**

- 1.- Para la mejor gestión del planeamiento, el Ayuntamiento de La Palma del Condado 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.
- 3.- En todo caso estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Art 137.- Obras públicas ordinarias**

- 1.- La gestión de las obras públicas ordinarias se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 143 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- 2.- En los supuestos establecidos en el punto 3 del precitado artículo, se estará a lo que se dispone en estas Normas para la Distribución de las Cargas de Urbanización.

#### **Art 138.- Áreas de gestión integrada**

En los términos que se contemplan en la Sección Segunda del Capítulo IV del Título IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se podrán establecer Áreas de Gestión Integradas dentro del ámbito del Plan General de la Palma del Condado, ya que en el presente documento no se contemplan.

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

#### **Art 139.- 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 objetivo y aprovechamiento subjetivo, y por consiguiente el exceso o defecto de aprovechamiento, expresado en  $m^2/m^2$  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 140.- 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, facilitar la ejecución del planeamiento y garantizar una oferta de suelo suficiente para la realización de viviendas de protección oficial.
- 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 141.- 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.
  - 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 142.- 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 143.- 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.

- 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 144.- Cesiones gratuitas**

- 1.- En casos justificados podrá el Ayuntamiento de la Palma del Condado 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 145.- 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 146.- El Derecho de superficie**

- 1.- El Ayuntamiento de la Palma del Condado 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 registrá 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 registrarán por lo dispuesto en los artículos de este capítulo para los diversos supuestos.

Quando 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.

Quando 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 147.- 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 La Palma del Condado ha delimitado y podrá delimitar áreas de tanteo y retracto. Esta delimitación podrá efectuarse 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, ruinosa 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.

En todo caso se estará a lo dispuesto en los artículos 78, 79, 80, 81, 82, 83 y 84 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Art 148.- Reservas de terrenos**

- 1.- En los casos expresamente previstos por este Plan General, se establecen reservas de terrenos de posible adquisición para ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. Igualmente el Ayuntamiento de La Palma del Condado, cuando lo considere oportuno y debidamente motivado, podrá delimitar reservas de superficies sobre cualquier clase de suelo con idéntica finalidad, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

- 2.- Efectuada esta delimitación la misma comporta:
  - a) La declaración de utilidad pública y su necesidad de ocupación a los efectos expropiatorios, en los tiempos marcados por el apartado a) del punto 2 del artículo 73 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  - b) La sujeción de todas las transmisiones a las mismas condiciones de áreas de derecho de tanteo y retracto.
- 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 149.- 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 medio referido a su superficie.

#### **Art 150.- 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 151.- 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 152.- 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 documentalente 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 153.- 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 154.- 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 155.- 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 156.- 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.

Y lo incluido en la tabla aneja.

#### **Art 157.- 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 158.- 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 159.- Condiciones comunes**

- 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 La Palma del Condado.

- 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 160.- 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.

Cuando 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. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la tabla aneja.

#### **Art 161.- 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 162.- 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 163.- 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 164.- 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, adecentamiento de edificios, y las obras en solares y patios.

## **Sección Quinta . Proyectos de actividades e instalaciones**

### **Art 165.- 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 166.- 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 167.- 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 168.- 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 169.- 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 170.- 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 171.- 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 172.- 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.

## **TÍTULO XI . NORMATIVA AMBIENTAL**

### **CAPÍTULO 1.- NORMATIVA GENERAL**

#### **Art 173.- Criterios Generales**

- 1.- Todas las actuaciones que se lleven a cabo en el Municipio de la Palma del Condado y se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/94 de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, se someterán a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la misma.
- 2.- Se tendrán en cuenta la Normativa ambiental en vigor, que a continuación se relacionan:
  - Normas municipales sobre protección ambiental
  - Normas contenidas en la Ley 6/2001 de 8 de mayo, de modificación de Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
  - Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía
  - Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995 de 12 de diciembre)
  - Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 297/1995 de 19 de Diciembre)
  - Reglamento de Calificación ambiental (Decreto 297/1995 de 19 de Diciembre)
  - Decreto 326/2003 de 25 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.
  - Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996 de 20 de febrero)
  - Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995 de 21 de noviembre)
  - Real Decreto Legislativo Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Aguas.
- 3.- Cuando la seguridad del funcionamiento del proceso o actividad, haga necesario emplear otras técnicas o así lo exijan nuevas disposiciones de la UE, legislación Estatal o Autonómica, podrán ser revisadas los condicionantes ambientales.
- 4.- El Ayuntamiento velará para conseguir en la totalidad de los Suelos, las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruidos, olores, vibraciones, emisiones luminosas u eliminación de residuos.

### **CAPÍTULO 2.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

#### **Art 174.- Incorporación de las medidas correctoras**

- 1.- Las medidas correctoras contempladas en el presente apartado, tendrán su traslado a los correspondientes documentos, ya sean Planeamiento de Desarrollo o Proyectos de Urbanización. En estos últimos la incorporación se realizará vía presupuesto de las obras, estableciéndose como capítulo independiente, unidad de obra o precio de otra unidad.
- 2.- En la Memoria de los Proyectos de Urbanización se desarrollará un apartado relativo a la Protección Medio-ambiental en el que se especifiquen las labores y trabajos precisos adoptados en la protección.

- 3.- Los Pliegos de Condiciones Técnicas desarrollarán los capítulos correspondientes a las medidas correctoras en materia ambiental, teniendo, en lo que afecte, su traslado a las condiciones económicas, facultativas y administrativas.

#### **Art 175.- Protección de la atmósfera**

- 1.- Todos aquellos materiales empleados en las obras, de urbanización y/o edificación, susceptibles de producir polvo, serán humedecidos al objeto de impedir la emisión del mismo a la atmósfera.
- 2.- Los derribos de las edificaciones se realizarán siempre con riego de los cascotes.
- 3.- El traslado de los materiales susceptibles de generar polvo, a los vertederos se realizarán, una vez cubiertos los mismos con elementos que impidan la dispersión de partículas a la atmósfera.
- 4.- La maquinaria y vehículos empleados en las obras de urbanización y/o edificación, deberán cumplir con la normativa establecida respecto a la emisión de gases a la atmósfera.

#### **Art 176.- Ruidos y vibraciones**

- 1.- Es de aplicación la Ordenanza tipo de protección del Medio Ambiente contra ruidos y Vibraciones aprobada por Orden de 3 de septiembre del 1998.
- 2.- Los planes parciales que se señalan dentro del Plan General de la Palma, así como las actuaciones dentro del Suelo Urbano No Consolidado, situadas cercanas al trazado ferroviario, por ser áreas de mayor impacto acústico, deberán contemplar las medidas correctoras contenidas en el artículo 132 de las Ordenanzas de la Edificación, así como garantizar el cumplimiento de los niveles exigidos en el Decreto 362/2003, y las Ordenanzas que se contemplan en el apartado anterior.
- 3.- Los niveles de emisión de ruidos serán los contemplados en el Decreto 326/2003, en el capítulo de NORMAS DE PREVENCIÓN ACÚSTICA

#### **CAPITULO I**

##### **El estudio acústico**

#### **Artículo 34. Exigencia de Estudios Acústicos.**

*1. Sin perjuicio de la necesidad de otro tipo de licencias de instalación o funcionamiento, los proyectos de actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones a las que se refiere el presente Reglamento, así como sus modificaciones y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica, requerirán para su autorización, la presentación de un estudio acústico relativo al cumplimiento de las normas de calidad y prevención establecidas en el presente Reglamento y, en su caso, en las Ordenanzas municipales sobre la materia.*

*2. Tratándose de actividades o proyectos sujetos, para su autorización, a alguno de los procedimientos de prevención ambiental establecidos en el artículo 8 de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, el estudio acústico se incorporará respectivamente al estudio*

de impacto ambiental, a la documentación de identificación de la actividad exigida para tramitar los procedimientos de informe ambiental, o al proyecto técnico en los procedimientos de calificación ambiental. En los demás casos, el estudio acústico, redactado de conformidad con las exigencias previstas en este Reglamento que le resulten de aplicación, se acompañará al proyecto de actividad que se remitirá al Ayuntamiento respectivo, para su autorización.

**3.** Todas las autorizaciones administrativas para cuya obtención sea preciso presentar el correspondiente estudio acústico, determinarán las condiciones específicas y medidas correctoras que deberán observarse en cada caso en materia de ruidos y vibraciones, en orden a la ejecución del proyecto y ejercicio de la actividad de que se trate.

**Artículo 35.** Estudios Acústicos de actividades o proyectos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 7/1994.

Para las actividades o proyectos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental los estudios acústicos analizarán como mínimo los siguientes aspectos:

**a)** Análisis de los niveles sonoros en estado preoperacional, mediante la elaboración de programas de medida «in situ» en periodos de más de 24 horas en continuo, en los puntos necesarios que permitan identificar con claridad la situación acústica medioambiental en la zona de posible afección de la actividad o proyecto a implantar.

**b)** Estimación de los niveles sonoros preoperacionales y postoperacionales, mediante la aplicación de modelos de simulación basados en normativas internacionales de aplicación en países de la Unión Europea, considerando los efectos indirectos asociados a la actividad, tales como tráfico inducido, operaciones de carga y descarga, instalaciones auxiliares, etc.

**c)** Evaluación del impacto acústico previsible de la nueva actividad, mediante la comparación de los niveles acústicos preoperacionales y postoperacionales, así como con los niveles sonoros límites de fondo establecidos en la Tabla 3 del Anexo I de este Reglamento para las áreas de sensibilidad acústica donde puedan encuadrarse las actividades o proyectos en consideración, con indicación expresa de las fuentes de ruido.

**d)** Definición de las medidas correctoras a implantar en los proyectos, cuando los niveles acústicos en estado postoperacional superen los valores límite establecidos en este Reglamento.

**e)** Programación de medidas «in situ» que permitan comprobar, una vez concluido el proyecto, que las medidas adoptadas han sido las correctas y no se superan los valores límite establecidos en este Reglamento.

**Artículo 36.** Estudios Acústicos de Actividades sujetas a Calificación Ambiental y de las no incluidas en los Anexos de la Ley 7/1994.

**1.** Para las actividades o proyectos sujetos a calificación ambiental, así como para los no incluidos en los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, el estudio acústico comprenderá, como mínimo:

**a)** Descripción del tipo de actividad, zona de ubicación y horario de funcionamiento.

**b)** Descripción de los locales en que se va a desarrollar la actividad, así como, los usos adyacentes y su situación respecto a viviendas u otros usos sensibles.

**c)** Características de los focos de contaminación acústica o vibratoria de la actividad, incluyendo los posibles impactos acústicos asociados a efectos indirectos tales como tráfico inducido, operaciones de carga y descarga o número de personas que las utilizarán.

**d)** Niveles de emisión previsibles.

- e) Descripción de aislamientos acústicos y demás medidas correctoras a adoptar
- f) Justificación de que, una vez puesta en marcha, la actividad no producirá unos niveles de inmisión que incumplan los niveles establecidos en el Anexo I del presente Reglamento.
- g) En aquellos casos de control de vibraciones, se actuará de forma análoga a la descrita anteriormente, definiendo con detalle las condiciones de operatividad del sistema de control.
- h) Para la implantación de medidas correctoras basadas en silenciadores, rejillas acústicas, pantallas, barreras o encapsulamientos, se justificarán los valores de los aislamientos acústicos proyectados y los niveles de presión sonora resultantes en los receptores afectados.
- i) Programación de las medidas que deberán ser realizadas «in situ» que permitan comprobar, una vez concluido el proyecto, que las medidas adoptadas han sido las correctas y no se superan los límites establecidos en esta normativa.

2. La caracterización de los focos de contaminación acústica se realizará con indicación de los espectros de emisiones si fueren conocidos, bien en forma de niveles de potencia acústica o bien en niveles de presión acústica. Si estos espectros no fuesen conocidos se podrá recurrir a determinaciones empíricas. Para vibraciones se definirán las frecuencias perturbadoras y la naturaleza de las mismas.

3. Tratándose de pubs o bares con música y discotecas, se utilizarán los espectros básicos de emisión en dB, indicados a continuación, como espectros núm. 1 y núm. 2 respectivamente. Para los cálculos, el espectro núm. 1 se considerará como los niveles de presión sonora medios en campo reverberante; y en el caso de discotecas, el espectro núm. 2 se considerará como los niveles de presión sonora medios en la pista de baile.

Espectro núm. 1 (en dB)					
			1	2	4
125H	250H	500H	kHz	kHz	kHz
90	90	90	90	90	90

*Pubs y bares con música o similares*

Espectro núm. 2 (en dB)					
			1	2	4
125H	250H	500H	kHz	kHz	kHz
105	105	105	105	105	105

*Discotecas o similares*

**Artículo 37.** Planos de los elementos de la actividad o instalación proyectada.

El estudio acústico incluirá, según los casos, al menos los siguientes planos:

- Plano de situación de la actividad o instalación con acotaciones respecto a los receptores más afectados colindantes y no colindantes, cuyos usos se definirán claramente.
- Planos de situaciones de los focos ruidosos con acotaciones respectivas emisión-recepción, con identificación de niveles sonoros.

*- Planos de secciones y alzados de los tratamientos correctores proyectados, con acotaciones y definiciones de elementos.*

#### **Art 177.- Aguas residuales y vertidos**

- 1.- El presente Plan prevé la depuración de las aguas residuales de la Palma del Condado de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Real Decreto Ley 11/1995 de 28 de Diciembre, y Real Decereto 509/96 de 15 de marzo, desarrollo del anterior.
- 2.- De acuerdo con las Normas de Urbanización, contenidas en el presente documento del Plan, todas las edificaciones situadas en Suelo Urbano, y las que hayan de desarrollarse en el Suelo Urbano NO Consolidado y en el Suelo Urbanizable, se conectarán con la red pública de alcantarillado, estando prohibida de forma expresa la realización de fosas sépticas o posos negros.
- 3.- De acuerdo con la legislación del Suelo, no se puede otorgar licencia de obras a aquellas edificaciones que se asienten sobre parcelas que no tienen la consideración de solar, y esta solo se alcanza cuando el terreno cuenta con los servicios infraestructurales marcados por la Ley, entre los que se encuentra el saneamiento. En ningún caso se podrá otorgar licencia de nueva ocupación, sin las garantías exigidas por la legislación vigente.
- 4.- Las aguas que viertan a la red serán compatibles con:
  - a.- Las características físicas o químicas de los conductos de la red y sus elementos de unión, pozos etc.
  - b.- Las características de la depuración de la EDAR municipal-
- 5.- En los casos de duda sobre si un vertido es o no compatible, el promotor de la actividad solicitará, por escrito, al Ayuntamiento la compatibilidad, aportando las características del vertido.

En los casos de vertidos no compatibles con la red municipal de alcantarillado, el promotor resolverá a su costa, el almacenaje de los residuos, su eliminación o su tratamiento previo para alcanzar la compatibilidad de vertido. En todo caso precisará de las oportunas autorizaciones.
- 6.- En Suelo No Urbanizable, aquellas instalaciones que hayan de localizarse depurarán sus aguas por medio de estaciones de depuradoras individualizadas, con capacidad suficiente para el efluente a eliminar. Las aguas depuradas se incorporaran al suelo mediante pozos filtrantes de grava o material similar, no se admitirán emisiones superficiales.

No se admiten fosas sépticas, ni pozos negros, de acuerdo con las normas contempladas para el Suelo No Urbanizable.
- 7.- Las actividades agroganaderas productoras de desechos, deberán establecer elementos de retención de estos productos, de manera que los mismos no sean vertidos de forma

superficial ni subterránea.

- 8.- Las instalaciones del suelo no urbanizable que en la actualidad no tengan sistema de depuración individualizada, no podrán realizar ningún tipo de actuación sin que, de forma previa, se doten del sistema de depuración de vertidos.

#### **Art 178.- Del abastecimiento de agua**

- 1.- La aprobación del Presente Plan, supone que los Servicios Municipales garantizan, de forma global el abastecimiento de agua a las áreas y sectores previstos en el mismo.
- 2.- De acuerdo con lo establecido en la legislación del Suelo, Normas de Urbanización del presente Plan, en el apartado de derechos y obligaciones de los propietarios, el planeamiento de desarrollo contará con informe favorable de las compañías suministradoras, entre ellas las de abastecimiento, en donde se indicará las características de la red, sus dimensiones, trazado y obras complementarias para garantizar el suministro de la actuación a realizar.
- 3.- Las actuaciones en el Suelo No Urbanizable, podrán o no tener abastecimiento de agua, pudiendo ser este público o privado. En el caso de público correrá a cargo del promotor la instalación y el mantenimiento de la red, que tendrá carácter privado. En el caso de que el suministro se realice por medio de captaciones privadas, las mismas deberán ser objeto de análisis y aceptación tanto si son para el consumo humano, como para el riego, instalaciones, residenciales, deportivas, etc.
- 4.- En todo caso las captaciones privadas serán objeto de autorización administrativa de acuerdo con la legislación vigente.

#### **Art 179.- Residuos**

- 1.- El Municipio cuenta con un Vertedero de Residuos Inertes, señalado en el Planeamiento del término Municipal.
- 2.- Toda obra dentro del término municipal que haya de realizarse, generadora de escombros, deberá ser trasladada al Vertedero de Inertes antes mencionado, en óptimas condiciones para no generar polvo, tal y como se establece en las presentes Normas.
- 3.- Aquella actividad productora de residuos peligrosos, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 952/97, deberá contar con la preceptiva autorización con su correspondiente inscripción en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artº 9 de la ley 10/98 y artº 10 del Real Decreto 833/88.

El promotor o empresa contratada para el tratamiento del residuo, se responsabilizará, conforme señala la legislación vigente, del tratamiento y eliminación del residuo.

- 4.- La Ordenanza Municipal sobre residuos en las obras, definirá las características de estos y su separación en origen, de forma que se diferencien los inertes, los peligrosos y no

peligrosos, todo ello de acuerdo con los establecido en el Plan Nacional de Residuos de la Construcción aprobado por Resolución de 14 de junio del 2001.

#### **Art 180.- Edafología**

- 1.- Cualquier actividad que precise movimiento de tierras, en áreas con pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie superior a 2.500m<sup>2</sup> o precisen un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, deberán garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad del suelo, debiendo establecerse medidas pertinentes previa a la autorización. Los desmontes y terraplenes que se generen, al efecto de minimizar la erosión, deberán ser tratados superficialmente, de forma que se garantice la no erosión de los mismos.
- 2.- Las obras de Urbanización, contemplarán en sus mediciones el destino de las tierras que se generen en los desmontes, pudiendo establecer, en el caso de ser precisa, la reutilización de las capas fértiles (caso de existir) en rellenos de las áreas mas degradadas de las obras, y siempre que las mismas vayan a ser objeto de siembra o tratamiento vegetal.

#### **Art 181.- Geología y Geomorfología**

- 1.- Como criterio general de la implantación de las determinaciones contenidas en este documento de Plan General, en los sucesivos documentos de desarrollo y de urbanización, prevalece el que las actuaciones urbanizadoras, se desarrollen con la mayor economía de medios, es decir con el menor volumen de movimiento de tierras.
- 2.- El Sistema Viario de las áreas de extensión, ha sido trazado desde el Plan respetando el viario existente, y su continuidad con la red de caminos y vías rurales. Este criterio es vinculante para el desarrollo del presente Plan General.

#### **Art 182.- Vegetación**

- 1.- La vegetación que se implante en desarrollo de los documentos del presente Plan General, deberá ser de especies adecuadas, con cuidados mínimos en cuanto a su conservación, poco consumidora de aguas, y la fecha de su plantación en el momento de mayor agarre.
- 2.- En la creación de zonas verdes primará la localización de especies arbóreas autóctonas, de forma que se garantice en todo momento su crecimiento. Los proyectos de urbanización definirán los sistemas de riego, conforme se señala en las Normas de Urbanización que se adjuntan al presente Plan.
- 3.- Los proyectos de urbanización, en el caso de existencia de piés arbóreos dentro de los terrenos, los incluirá dentro de la urbanización siempre que los mismos no sean incompatibles con el trazado y características de la urbanización.
- 4.- La vegetación de ribera, de cauces y arroyos, se mantendrá siempre que la misma no suponga una pérdida de caudal importante en el mismo, y ocasione riesgos de inundación.

#### **Art 183.- Paisaje**

- 1.- El presente Plan establece, en la ordenación marcada, los elementos de protección del paisaje, urbano y rural, con la definición de los elementos esenciales de la construcción:
  - a.- Las alineaciones del sistema viario
  - b.- Las alturas de la edificación
  - c.- Las tipologías de la edificación
  - d.- Las condiciones morfológicas de la edificación
- 2.- Las edificaciones que hayan de situarse en el medio rural, tienen por el presente Plan definidas las condiciones morfológicas y compositivas, que aseguran la adecuación de las mismas a las características y paisaje del medio en que se asientan.
- 3.- Las áreas industriales de nueva creación, localizadas a lo largo de vías de comunicación existentes, tienen definido desde el Plan la localización de espacios verdes perimetrales para la defensa del paisaje, salvo en aquellos polígonos en los que se definen condiciones en las construcciones que obligan a su alineación al viario. Las condiciones de estos apantallamientos serán las definidas en el artículo anterior.

## **CAPÍTULO 3.- DE LOS USOS**

### **Art 184.- Usos Industriales**

- 1.- La implantación de actividades industriales llevará emparejada el cumplimiento de los procedimientos y exigencias de la Prevención Ambiental, niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, aislamientos acústicos, gestión de residuos, y demás extremos que se contemplan en la Ley 7/94 de Protección Ambiental y Reglamentos ya mencionados que la desarrollan.
- 2.- Las actividades calificadas como molestas deberán dotarse de elementos correctores, de forma que se elimine la molestia que origine, ya sea esta por emisión de humos, olores, polvos o ruidos, no pudiéndose otorgar la licencia de obras sin su previsión, ni la de apertura sin su correcta ejecución.
- 3.- Aquellas industrias que generen vertidos no asumibles por la red municipal, o bien que sean peligrosos, estarán a lo dispuesto en el artículo 175 de la presente normativa.

### **Art 185.- Uso Hotelero**

Los Establecimientos Hoteleros, Apartamentos Turísticos e Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno. Restaurantes, cafeterías y Bares, están incluidos dentro del Reglamento de Calificación Ambiental, debiendo por tanto someterse al citado trámite ambiental

### **Art 186.- Uso Comercial**

Aquellas áreas comerciales que así lo establezca en la legislación vigente, quedan condicionadas a los procedimientos de Prevención Ambiental en función de la legislación ya mencionada y en aplicación de la Ley 1/96 de 10 de enero del Comercio Interior de Andalucía.

### **Art 187.- Sistemas Generales/Locales e Infraestructuras**

- 1.- Las redes de transportes de Energía Eléctrica, de acuerdo con el Decreto 194/1990, deberán establecer medidas de protección de la avifauna.
- 2.- La localización de las redes deberán discurrir acorde con el paisaje en el que se asienten. Dentro del Suelo Urbano y Urbanizable, las conducciones serán subterráneas.

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

### **CAPÍTULO 1 . PRINCIPIOS GENERALES**

#### **Art 188.- 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 189.- 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 190.- 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 191.- 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 192.- 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 193.- 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 194.- 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 195.- 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 196.- 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 punto 3 del artículo 170 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 197.- 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 198.- 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 199.- 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 200.- 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 201.- 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 202.- 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 203.- 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 204.- 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:

1º.- 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.

2º.- 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 205.- 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 206.- 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 207.- 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 208.- 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 209.- 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 210.- 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 211.- Licencias concedidas por silencio administrativo**

La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

#### **Art 212.- 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 213.- 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.

Todos los cambios que se produzcan en los técnicos de la Dirección de Obra, serán comunicados al Ayuntamiento.

#### **Art 214.- 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 215.- 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 216.- 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 217.- 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 218.- 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 219.- 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.
    - c) En todo caso, dotar a los terrenos e inmuebles de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato públicos que se definen en el artículo siguiente.
  - 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, 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 220.- 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 decentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de su materiales de revestimiento.

#### **Art 221.- 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 222.- 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 223.- 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 224.- 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 225 .- Procedencia de la declaración de ruina**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en los supuestos contemplados en los artículos 157 y 159 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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.
- 5.- Las edificaciones localizadas dentro del Conjunto Histórico de la Palma, sólo podrán ser demolidas en casos excepcionales, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Patrimonio Histórico Español y Andaluz. Son causas excepcionales que motivan su demolición, de forma exclusiva la declaración de ruina del edificio, o la afectación del mismo por una operación municipal de cambio de alineaciones, aperturas viarias, etc, recogidas en el planeamiento. En todo caso requerirá informe favorable de la Consejería de Cultura.

#### **Art 226.- 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 las adopción de las siguientes medidas:
  - 1ª.- La inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.
  - 2ª.- 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 227 .- 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 incurrido 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 228.- 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 159 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 229.- 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.



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	<b>Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas</b>
	Agregación de parcelas	Informe o declaración de innecesariedad	Cualquier tipo de construcción	<b>Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas</b>
	Segregación de parcelas	Informe o declaración de innecesariedad	Cualquier tipo de construcción	<b>Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas</b>
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	<b>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 (*)</b>	Obra de edificación de nueva planta. Aparcamientos subterráneos

TIPOS DE LICENCIAS	CONCESIÓN DE LICENCIA	PROYECTO A APORTAR	PROHIBIDO	PERMITIDO
	Obras de construcción de nave	Proyecto técnico	<p>Obra o instalación no prevista en el proyecto</p> <p>Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente.</p> <p>Implantación de actividad</p> <p>Demolición parcial o total (*)</p>	Obras de construcción de nave
	Obras de Conservación o mantenimiento	Proyecto de edificación	<p>Obras que modifiquen, amplien o reduzcan el volumen o superficie del edificio.</p> <p>Obras que modifiquen formalmente el edificio, huecos, cornisas o elementos definitorios del edificio.</p> <p>Obra o instalación no prevista en el proyecto.</p> <p>Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente.</p> <p>Obras que modifiquen la distribución interior o compartimentación.</p> <p>Implantación de actividad.</p> <p>Demolición parcial o total (*)</p>	<p>Obras de construcción, con las limitaciones previstas.</p> <p>Modificación y sustitución de materiaes, siempre que no desvirtúen la configuración del edificio, previa autorización de la G.M.U.</p> <p>Obras que afecten a elementos estructurales y de cimentación.</p>
	Obras de Restauración	Proyecto de edificación	<p>Obras que desvirtúen los elementos protegidos del edificio o sus características morfológicas.</p> <p>Obras de ampliación, reducción o modificación sobre el edificio existente.</p> <p>Obra o instalación no prevista en el proyecto.</p> <p>Obras que no se integran en el entorno, formal o estéticamente.</p> <p>Implantación de actividad</p> <p>Demolición parcial o total (*)</p>	<p>Obras de construcción de edificación con características formales idénticas al edificio existente, con respeto a los elementos protegidos.</p> <p>Modificación de materiales, siempre que no desvirtúen la configuración del edificio y previa aceptación de los mismos por los Servicios Técnicos Municipales.</p> <p>Obras de refuerzo y consolidación de cimentación y estructura.</p>
	Obras de Rehabilitación o reforma	Proyecto de edificación	<p>Obras de Nueva Planta</p> <p>Obras o instalación no prevista en el proyecto</p> <p>Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente.</p> <p>Implantación de actividad.</p> <p>Demolición parcial o total (*)</p>	Obra de rehabilitación de edificio existente, manteniendo las características formales y morfológicas o elementos protegidos.

TIPOS DE LICENCIAS	CONCESIÓN DE LICENCIA	PROYECTO A APORTAR	PROHIBIDO	PERMITIDO
	ras 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, fosa 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 licencia.
	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 se desvirtúen la configuración del edificio, previa autorización de la 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 innecesidad 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.

TIPOS DE LICENCIAS	CONCESIÓN DE LICENCIA	PROYECTO A APORTAR	PROHIBIDO	PERMITIDO
	<b>Actuaciones estables</b>	<b>Proyecto técnico o certificado de innecesariedad emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo</b>	<b>Cualquier tipo de obra, excepto las incluidas en la licencia Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente Implantación de actividad</b>	<b>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.</b>
	<b>Actuaciones provisionales</b>	<b>Proyecto técnico o certificado de innecesariedad emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo</b>	<b>Cualquier tipo de obra, excepto las incluidas en la licencia Implantación de actividad</b>	<b>Sondeos de terrenos Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos</b>
<b>De actividades e instalaciones</b>	<b>Actividades e instalaciones</b>	<b>Proyecto técnico o certificado de innecesariedad emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo</b>	<b>Cualquier tipo de obra, excepto las incluidas en la licencia</b>	<b>Actividad Colocación de instalaciones Ocupación de terrenos por instalaciones desmontables Ocupación de terrenos por actos comunitarios al aire libre</b>
<b>De primera ocupación</b>	<b>Primera ocupación</b>	<b>Certificado fin de obras</b>	<b>Obra o instalación no prevista en el proyecto Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente</b>	<b>Ocupación de la edificación</b>

TIPOS DE LICENCIAS	CONCESIÓN DE LICENCIA	PROYECTO A APORTAR	PROHIBIDO	PERMITIDO
<b>De obras de carácter provisional</b>	<b>Obras de carácter provisional</b>	<b>Proyecto técnico o certificado de innecesariedad emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo</b>	<b>Obras o instalaciones no previstas en el proyecto. Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente</b>	<b>Exclusivamente la obra o instalación objeto de licencia</b>
<b>De Modificación de usos</b>	<b>Modificación de uso</b>	<b>Proyecto técnico</b>	<b>Cualquier uso o actuación no recogida en la licencia</b>	<b>Modificación de uso</b>

(\*) 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.

<b>TÍTULO PRELIMINAR . DISPOSICIONES GENERALES</b>	
<b>CAPÍTULO 1 . NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN</b>	
Art 1 .-	Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial . . . . . 1
<b>CAPÍTULO 2. EFECTOS, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN</b>	
Art 2 .-	Efectos . . . . . 1
Art 3 .-	Vigencia . . . . . 2
Art 4 .-	Innovación del Plan . . . . . 2
Art 5 .-	Revisión del Plan General de la Palma del Condado . . . . . 2
Art 6 .-	Modificaciones . . . . . 3
<b>CAPÍTULO 3. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL PLAN</b>	
Art 7 .-	Documentación: Contenido y valor de sus elementos . . . . . 5
Art 8 .-	Interpretación . . . . . 6
<b>CAPÍTULO 4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b>	
Art 9 .-	Publicidad del planeamiento . . . . . 7
Art 10.-	Consulta directa . . . . . 7
Art 11.-	Consultas previas . . . . . 8
Art 12.-	Informes y cédulas urbanísticas. Valor acreditativo . . . . . 8
<b>TÍTULO I. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO: FACULTADES Y DEBERES BÁSICOS</b>	
<b>CAPÍTULO 1 . FACULTADES URBANÍSTICAS</b>	
Art 13.-	Adquisición de derechos . . . . . 10
Art 14.-	Derecho a urbanizar . . . . . 10
Art 15.-	Derecho a edificar . . . . . 11
Art 16.-	Extinción del derecho a edificar . . . . . 11
Art 17.-	Derecho a la edificación . . . . . 11
Art 18.-	Publicidad de las facultades urbanísticas . . . . . 12
<b>CAPÍTULO 2. DEBERES</b>	
Art 19.-	Deberes legales . . . . . 13
<b>CAPÍTULO 3. INCIDENCIA DEL NUEVO PLANEAMIENTO SOBRE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS. EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES.</b>	
Art 20.-	Edificaciones e instalaciones conformes con el planeamiento anterior . . . . . 14
Art 21.-	Situaciones calificadas fuera de ordenación . . . . . 14
Art 22.-	Efectos de la calificación de fuera de ordenación . . . . . 14
Art 23.-	Situaciones acordes con la nueva ordenación . . . . . 15
Art 24.-	Edificaciones disconformes con el planeamiento anterior . . . . . 15
<b>TÍTULO II. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO: REGULACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>	
<b>CAPÍTULO 1. DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. DISPOSICIONES GENERALES</b>	
Art 25.-	Derecho al aprovechamiento urbanístico: cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización . . . . . 16
Art 26.-	Cesión de terrenos . . . . . 16
Art 27.-	Equidistribución . . . . . 17
Art 28 .-	Urbanización . . . . . 17
Art 29 .-	Incumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización . . . . . 17
<b>CAPÍTULO 2. APROVECHAMIENTO DEL SUELO</b>	
Sección Primera . Definiciones generales	
Art 30.-	Aprovechamiento Objetivo . . . . . 18
Art 31 .-	Aprovechamiento urbanístico . . . . . 18
Art 32 .-	Determinación del Aprovechamiento medio . . . . . 18
Art 33 .-	Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación . . . . . 19

Art 34 .- Excedente de aprovechamiento .....	20
Sección Segunda . Ajuste y transferencia de aprovechamientos en actuaciones sistemáticas	
Art 35 .- Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación .....	20
Art 36 .- Transferencias de aprovechamiento urbanístico .....	20
Art 37 .- Acuerdo entre particulares .....	21
Art 38 .- Intervención mediadora de la Administración .....	21
Sección Tercera. Valoraciones: principios informadores	
Art 39 .- Valoración. Criterios generales .....	22
Art 40 .- Disminución del aprovechamiento y venta forzosa .....	25
<b>TÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO</b>	
<b>CAPÍTULO 1.    DIVISIÓN DEL SUELO. CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN</b>	
Art 41 .- Clases de suelo. Generalidades .....	26
Art 42 .- Suelo Urbano .....	26
Art 43 .- Suelo Urbanizable .....	26
Art 44 .- Suelo No Urbanizable .....	26
<b>CAPÍTULO 2.    DIVISIÓN DEL SUELO: CALIFICACIÓN</b>	
Art 45 .- Asignación de usos .....	26
Art 46 .- Usos globales .....	27
Art 47 .- Usos pormenorizados .....	27
<b>CAPÍTULO 3 . DIVISIÓN DEL SUELO: ORDENACIÓN</b>	
Art 48.- Tipos de suelo en función del tipo de ordenación .....	28
<b>CAPÍTULO 4.    DIVISIÓN DEL SUELO: GESTIÓN</b>	
Art 49 .- Delimitación de ámbitos de gestión en Suelo Urbano y Urbanizable .....	29
<b>TÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO</b>	
<b>CAPÍTULO 1.    CONDICIONES GENERALES</b>	
Art 50 .- Definición y delimitación .....	31
Art 51 .- Derechos y deberes generales de los propietarios del Suelo Urbano .....	31
Art 52.- Orden de prioridades en el desarrollo del Suelo Urbano .....	31
<b>CAPÍTULO 2 . DESARROLLO DEL SUELO URBANO</b>	
Art 53 .- Ámbitos de planeamiento en Suelo Urbano .....	31
Art 54 .- Suelo Urbano Consolidado .....	32
Art 55 .- Suelo Urbano No Consolidado .....	32
<b>CAPÍTULO 3.    GESTIÓN DEL SUELO URBANO</b>	
Art 56 .- Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado .....	34
Art 57.- Unidades de Ejecución delimitadas en Suelo Urbano .....	34
Art 58 .- Delimitación de Unidades de Ejecución no previstas en el planeamiento .....	34
Art 59.- Actuación mediante Unidades de Ejecución .....	35
<b>CAPÍTULO 4.    EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO</b>	
Art 60 .- Urbanización en Suelo Urbano .....	36
Art 61 .- Urbanización anticipada .....	38
Art 62 .- Requisitos generales para la edificación en Suelo Urbano .....	38
Art 63 .- Urbanización y edificación simultánea en Suelo Urbano incluido en Unidad de Ejecución .....	39
<b>TÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE</b>	
<b>CAPÍTULO 1.    CONDICIONES GENERALES</b>	
Art 65 .- Definición .....	41
Art 66 .- Obligaciones y cargas de los propietarios .....	41
Art 67 .- Deber de urbanizar .....	42
<b>CAPÍTULO 2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	

Sección Primera.- Aspectos Generales	
Art 68 .- Definición . . . . .	43
Art 69 .- Ámbito de planeamiento parcial . . . . .	43
Art 70 .- Contenido y determinaciones . . . . .	43
Art 71 .- Regulación de la Ordenación y la Edificación . . . . .	44
Sección Segunda . Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado	
Art 72 .- Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado . . . . .	45
Art 73.- Delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable Sectorizado . . . . .	45
Sección Tercera . Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado	
Art 74 .- Condiciones generales de edificación . . . . .	45
<b>CAPÍTULO 3 . SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	
Sección Primera.- Aspectos Generales	
Art. 75.- Definición . . . . .	46
Sección Segunda . Gestión del Suelo Urbanizable Ordenado	
Art 76 .- Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Ordenado . . . . .	46
Art 77.- Delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable Ordenado . . . . .	46
Art 78.- Urbanización . . . . .	46
Sección Tercera . Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado	
Art 79 .- Condiciones generales de edificación . . . . .	46
Sección Primera.- Aspectos Generales	
Art. 80.- Definición . . . . .	47
Sección Segunda . Gestión del Suelo Urbanizable No Sectorizado	
Art 81.- Planes de Sectorización . . . . .	47
Sección Tercera . Ejecución del Suelo Urbanizable No Sectorizado	
Art 82 .- Condiciones generales de edificación . . . . .	48
<b>TÍTULO VI. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE</b>	
<b>CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES</b>	
Art 84.- Definición del Suelo No Urbanizable . . . . .	50
Art 85.- Subclasificación del Suelo No Urbanizable . . . . .	50
<b>TÍTULO VII. RÉGIMEN TRANSITORIO PARA SUELOS VINCULADOS AL PLAN ANTERIOR</b>	
<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES</b>	
Art 87.- Ámbito de aplicación . . . . .	52
<b>CAPÍTULO 2 . PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	
Sección Primera . Condiciones generales	
Art 88.- Clasificación del suelo de los ámbitos de planeamiento incorporados . . . . .	52
Art 89.- Régimen aplicable . . . . .	52
Art 90.- Gestión . . . . .	53
Sección Segunda . Planeamiento aprobado cuya ordenación se respeta	
Art 91.- Ámbito de aplicación . . . . .	53
Art 92.- Determinaciones generales . . . . .	53
Art 93.- Criterios de ejecución . . . . .	53
Art 94.- Aprovechamiento susceptible de apropiación . . . . .	53
Sección Tercera . Planeamiento aprobado cuya ordenación se modifica puntualmente	
Art 95.- Ámbito de aplicación . . . . .	54
Art 96.- Determinaciones generales . . . . .	54
Art 97.- Criterios de ejecución . . . . .	55
Art 98.- Aprovechamiento subjetivo . . . . .	55
<b>CAPÍTULO 3 . PLANEAMIENTO EN TRÁMITE</b>	
Art 99.- Régimen aplicable . . . . .	56
<b>CAPÍTULO 4 . LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE</b>	

Art 100.- Licencias concedidas con edificación concluida . . . . .	56
Art 101.- Licencias concedidas con la edificación iniciada o no . . . . .	56
Art 102.- Licencias en tramitación . . . . .	57
Art 103.- Régimen de las edificaciones realizadas en base a las anteriores licencias . . . . .	57
<b>TÍTULO VIII . RÉGIMEN DE LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>	
<b>CAPÍTULO 1 . DISPOSICIONES GENERALES</b>	
Art 104.- Clases de equipamientos públicos . . . . .	58
Art 105.- Condiciones de uso y edificación . . . . .	58
<b>CAPÍTULO 2 . SISTEMAS LOCALES Y GENERALES</b>	
Art 106.- Definición e identificación de los Sistemas Generales . . . . .	58
Art 107.- Definición de los sistemas locales . . . . .	59
Art 108.- Titularidad y régimen urbanístico . . . . .	59
Art 109.- Regulación de los sistemas generales . . . . .	60
Art 110.- Obtención del suelo de los sistemas generales y locales . . . . .	60
Art 111.- Obtención del suelo de los sistemas generales . . . . .	60
Art 112.- Obtención de sistemas locales . . . . .	61
Art 113.- Obtención por expropiación forzosa . . . . .	62
Art 114.- Obtención mediante ocupación directa . . . . .	62
Art 115.- Implantación efectiva del uso dotacional . . . . .	62
<b>TÍTULO IX . NORMAS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN</b>	
<b>CAPÍTULO 1 . NORMAS E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y ORDENACIÓN</b>	
Sección Primera . Generalidades	
Art 116.- Principios de la actividad urbanística . . . . .	64
Art 117.- Competencias . . . . .	64
Art 118.- Prioridad en el desarrollo . . . . .	65
Art 119.- Instrumentos de actuación urbanística . . . . .	65
Art 120.- Registro de instrumentos de actuación urbanística . . . . .	66
Sección Segunda . Instrumentos de desarrollo y ordenación	
Art 121.- Clases de instrumentos de ordenación . . . . .	66
Art 122.- Figuras de planeamiento: Planes Parciales . . . . .	67
Art 123.- Planes Especiales . . . . .	69
Art 124.- Figuras complementarias de planeamiento: Estudios de Detalle . . . . .	72
Art 125.- Expedientes de alineaciones . . . . .	73
Art 126.- Ordenanzas Especiales . . . . .	74
<b>CAPÍTULO 2 . INSTRUMENTOS DE GESTIÓN</b>	
Sección Primera . Generalidades	
Art 127.- Clases de instrumentos de gestión . . . . .	74
Sección Segunda . Instrumentos de gestión integrada	
Art 128.- Sistemas de actuación . . . . .	74
Art 129.- Sistema de compensación . . . . .	75
Art 130.- Sistema de cooperación . . . . .	75
Art 131.- Sistema de expropiación . . . . .	76
Sección Tercera . Instrumentos de gestión simple y directos	
Art 132.- Definición previa . . . . .	77
Art 133.- Proyecto de Expropiación . . . . .	77
Art 134.- Expediente de Distribución de Cargas . . . . .	78
Art 135.- Parcelaciones urbanísticas . . . . .	80
Art 136.- Convenios urbanísticos . . . . .	82
Art 137.- Obras públicas ordinarias . . . . .	82
Art 138.- Áreas de gestión integrada . . . . .	82
Sección Cuarta . Registros de Gestión	
Art 139.- Registro de Transferencias de Aprovechamiento . . . . .	82

<b>CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN MATERIA DE SUELO: EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO (PMS): FORMACIÓN Y GESTIÓN</b>	
Art 140.- Finalidad y destino del Patrimonio Municipal del Suelo . . . . .	84
Art 141.- Bienes que lo integran . . . . .	84
Art 142.- Cesiones. Planteamiento general . . . . .	85
Art 143.- Cesiones onerosas . . . . .	85
Art 144.- Cesiones gratuitas . . . . .	86
Art 145.- Cesiones entre Administraciones . . . . .	86
Art 146.- El Derecho de superficie . . . . .	86
Art 147.- Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto . . . . .	87
Art 148.- Reservas de terrenos . . . . .	88
Art 149.- Expropiación de otras Administraciones y expropiación con beneficiario . . . . .	89
Art 150.- Registro de solares y terrenos sin urbanizar . . . . .	89
Art 151.- Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo . . . . .	90
<b>CAPITULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	
Sección Primera . Proyectos Técnicos. Generalidades	
Art 152.- Definición, clases y características generales de los Proyectos Técnicos . . . . .	90
Sección Segunda . Proyectos de Urbanización	
Art 153.- Definición, clases y características generales de los Proyectos Técnicos . . . . .	91
Art 154.- Contenido de los proyectos de urbanización . . . . .	92
Sección Tercera . Proyectos de Edificación	
Art 155.- Definición y clases . . . . .	95
Art 156.- Obras en edificios existentes . . . . .	95
Art 157.- Obras de nueva planta . . . . .	96
Art 158.- Obras de demolición . . . . .	97
Art 159.- Condiciones comunes . . . . .	97
Art 160.- Documentación específica de los proyectos de obras en edificios existentes . . . . .	99
Art 161.- Documentación específica de los proyectos de nueva edificación . . . . .	100
Art 162.- Documentación específica de los proyectos de demolición . . . . .	101
Sección Cuarta . Proyectos de otras actuaciones urbanísticas	
Art 163.- Definición y clases . . . . .	102
Art 164.- Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas . . . . .	103
Sección Quinta . Proyectos de actividades e instalaciones	
Art 165.- Definición y clases . . . . .	104
Art 166.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones . . . . .	104
Sección Sexta . Proyectos de modificación de uso	
Art 167.- Definición . . . . .	105
Art 168.- Condiciones de los proyectos de modificación de uso . . . . .	105
<b>CAPITULO 5 . INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN</b>	
Sección Primera . Clases	
Art 169.- Clases de instrumentos de protección . . . . .	105
Sección Segunda . Instrumentos de protección urbanísticos	
Art 170.- Planes Especiales de Protección . . . . .	106
Art 171.- Normas Especiales de Protección . . . . .	106
Art 172.- Catálogos Complementarios de Planeamiento . . . . .	107
<b>TÍTULO XI . NORMATIVA AMBIENTAL</b>	
<b>CAPÍTULO 1.- NORMATIVA GENERAL</b>	
Art 173.- Criterios Generales	
<b>CAPÍTULO 2.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN</b>	
Art 174.- Incorporación de las medidas correctoras . . . . .	108
Art 175.- Protección de la atmósfera . . . . .	109

Art 176.- Ruidos y vibraciones	109
Art 177.- Aguas residuales y vertidos	112
Art 178.- Del abastecimiento de agua	113
Art 179.- Residuos	113
Art 180.- Edafología	114
Art 181.- Geología y Geomorfología	114
Art 182.- Vegetación	114
Art 183.- Paisaje	114
<b>CAPÍTULO 3.- DE LOS USOS</b>	
Art 184.- Usos Industriales	116
Art 186.- Uso Comercial	116
Art 187.- Sistemas Generales/Locales e Infraestructuras	116
<b>TÍTULO XII . INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>CAPÍTULO 1 . PRINCIPIOS GENERALES</b>	
Art 188.- Competencia municipal	117
Art 189.- Solicitud de licencia: Requisitos previos	117
Art 190.- Solicitud de licencia: Cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente	117
Art 191.- Incumplimiento del deber de solicitar licencia	118
Art 192.- Obligación de edificar	118
Art 193.- Contenido del derecho a edificar	118
Art 194.- Cumplimiento del deber de edificar	118
Art 195.- Incumplimiento del deber de edificar, de hacerlo bajo licencia o de ajustarse a la misma.	119
<b>CAPÍTULO 2 . LICENCIAS URBANÍSTICAS</b>	
<b>Sección Primera . Tipos de licencias</b>	
Art 196.- Actividades sujetas a licencia	120
Art 197.- Tipos	121
Art 198.- Licencias de parcelación	121
Art 199.- Licencias de obras de urbanización	122
Art 200.- Licencias de obras de edificación	123
Art 201.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas	124
Art 202.- Licencias de actividades e instalaciones	124
Art 203.- Licencias de primera ocupación o apertura	125
Art 204.- Licencias de obra de carácter provisional	126
Art 205.- Licencias de modificación de uso	127
<b>Sección Segunda . Procedimiento para la concesión de licencias</b>	
Art 206.- Requisitos para el otorgamiento de licencia	127
Art 207.- Deficiencias subsanables en el proyecto	128
Art 208.- Efectos del otorgamiento de licencia	129
<b>Sección Tercera . Otras situaciones relacionadas con la concesión de licencias</b>	
Art 209.- Licencias condicionadas	129
Art 210.- Licencias de obra con eficacia diferida	129
Art 211.- Licencias concedidas por silencio administrativo	130
Art 212.- Modificación de licencias	130
Art 213.- Transmisión de licencias	130
Art 214.- Revocación de licencias	130
Art 215.- Caducidad de licencias	131
Art 216.- Suspensión de licencias	131
Art 217.- Obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la misma	131
Art 218.- Órdenes de suspensión y ejecución de obras y otros usos	131
<b>CAPÍTULO 3 . CONSERVACIÓN Y RUINA DE LOS EDIFICIOS</b>	
<b>Sección Primera . Conservación</b>	
Art 219.- Obligaciones de conservación	132

Art 220.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato .....	133
Art 221.- Costeamiento de las obras de conservación .....	134
Art 222.- Obligación de rehabilitar .....	135
Art 223.- Costeamiento de las obras de rehabilitación .....	135
Art 224.- Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento .....	135
Sección Segunda . Ruina	
Art 225 .- Procedencia de la declaración de ruina .....	135
Art 226.- Declaración de ruina .....	137
Art 227 .- Inaplicabilidad de la demolición .....	138
Art 228.- Urgencia y peligro inminente .....	138
Art 229.- Obligación de cumplimiento de las normas de protección .....	139