

## N O R M A T I V A

## TÍTULO I

## ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS

## Artículo 1.1. Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza es la revisión con adaptación preceptiva a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), del Plan General de Baeza.

2. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

- a. Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.
- b. Contiene las disposiciones necesarias, incluida la calificación específica del suelo, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas, turísticas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.
- c. Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el término municipal y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.
- d. Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.
- e. Establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado.
- f. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado.
- g. Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos que requieren especial protección.
- h. Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en la LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección; y especifica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos no previstos.

3. Del mismo modo, este Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:

- a. Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.
- b. Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.
- c. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.
- d. Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.
- e. Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas, así como para el suelo urbanizable no sectorizado, hasta tanto se produzca su sectorización.
- f. Cataloga los elementos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.
- g. Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

## Artículo 1.2. Vigencia del documento.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de doce (12) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

### Artículo 1.3. Innovaciones al documento.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos por la LOUA.
2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.
3. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:
  - a. Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.
  - b. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
  - c. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
  - d. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.
  - e. Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.
  - f. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
  - g. Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.
4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del Plan.
5. No se considerará revisión ni modificación del Plan General, sino su mero desarrollo:
  - a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan General en sus respectivos ámbitos.
  - b. Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General.
  - c. El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.
  - d. La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este Plan General indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.
  - e. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
  - f. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.
  - g. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en los artículos 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.
  - h. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en los artículos 23 y siguientes concordantes de la LOUA.
  - i. Las modificaciones como consecuencia de la formulación de Planes Especiales de Protección.

### Artículo 1.4. Documentación: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos de este Plan General, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos de

los Planes Generales señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a. La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.
- b. Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.
- c. El plano de Determinaciones de Estructura del Territorio Término Municipal Ordenación Completa, a escala 1:20.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación, zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.
- d. El plano de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada de Zonas del Suelo No Urbanizable ordenación completa, a escala 1:20.000, expresa la ordenación del suelo no urbanizable común y el resto de determinaciones no estructurales relativas al suelo no urbanizable. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.
- e. El plano de Determinaciones de Estructura de los Núcleos Urbanos, a escala 1:5.000, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Determinaciones Estructurales del término municipal. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para todo el suelo urbano, el suelo urbanizable ordenado y el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, las áreas de suelo urbanizable no sectorizado. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.
- f. El plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, a escala 1:2.000, expresa la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Este plano contiene las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de ordenanzas de edificación y usos pormenorizados para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.
- g. El plano de Protecciones en ámbito del Plan Especial del Centro Histórico. Núcleo urbano de Baeza a escala 1:2.000 donde se indica el límite del Conjunto Histórico, Catalogación y protecciones con indicación de los BIC, propuestas de BIC y entornos de protección. Se recoge el catálogo contenido en el Plan Especial. Se incluyen los elementos a proteger de acuerdo con el Listado de Bienes protegidos por este Plan General.
- h. Plano de Ordenanzas, Alturas y Ordenanzas Gráficas en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico. Núcleo urbano de Baeza a escala 1:2.000 donde se indican los usos y zonas de ordenanzas del suelo urbano, determinaciones de la forma de la edificación, así como las áreas sometidas a planeamiento de desarrollo en el ámbito del Plan Especial.
- i. Plano de Zonificación Arqueológica en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico. Núcleo urbano de Baeza a escala 1:2.000 donde se identifican los distintos ámbitos de zonificación arqueológica.
- j. Plano de movilidad urbana a escala 1:5000 donde se identifican las vías principales para canalizar la movilidad, las infraestructuras como estaciones y apeaderos, las áreas peatonales o de usos restringido.

- k. Planos esquemas de las redes de infraestructuras a escala 1:10.000 con las conexiones en alta y red principal para el servicio de los nuevos crecimientos.
- l. Planos de Zonificación Acústica de los distintos Núcleos urbanos, a escala 1:5.000 y del término municipal a escala 1:30.000, donde se identifican las distintas áreas acústicas en función del uso predominante en los distintos sectores de suelo recogidos en la normativa de ruido.
- m. Plano de Zonificación Luminica del término municipal a escala 1:30.000, donde se representan las áreas de zonificación Luminica según la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental de Andalucía.
- n. Se incorporan al Plan una memoria de justificación del cálculo del Aprovechamiento medio, un Programa de actuación.
- o. Fichas que detallan las condiciones de desarrollo de las unidades establecidas sobre las unidades de ejecución, sectores del suelo urbanizable, suelos urbanos consolidados y suelos de planeamiento incorporado las determinaciones contenidas en estas fichas vinculan el planeamiento de desarrollo que se redacte de acuerdo con lo indicado en esta normativa.
- p. El Estudio de Impacto Ambiental es documento integrante del Plan General, tal como establece el artículo 32 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (vigente de conformidad con la disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental).
- q. El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tiene un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

#### Artículo 1.5. Interpretación del documento.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Las Determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:

- a. Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria
- b. En supuestos de contradicción entre documentación planimetría y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.
- c. Si de dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la Definición de la Ordenación Pormenorizada completa.
- d. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un 4% con respecto a las mediciones del Plan.

- e. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a estas últimas en su aplicación a la realidad concreta.
  - f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.
  - g. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
5. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

#### Artículo 1.6. Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Conforme a la anterior habilitación, el presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística. La clasificación del suelo es una técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.

4. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio.

Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

5. Así mismo el Plan General contiene la protección ambiental, no sólo en referencia a la protección de los dominios públicos, sino en concordancia con los objetivos ambientales.

#### Artículo 1.7. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el plan, las categorías a las que pertenece. No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo a algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés Supramunicipal o singular que se identifican en los planos. El presente Plan General distinguen las siguientes categorías en cada clase de suelo:

- 1.º En la clase de suelo urbano:
  - a. Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el art. 42.2.B. Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  - b. Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que concurren las circunstancias de consolidación, nivel de urbanización o mantenimiento de usos exigidos por el art. 42.2.A de la LOUA.
- 2.º En la clase de suelo urbanizable:
  - a. Suelo urbanizable ordenado: es aquel en el que quedan comprendidos los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada y detallada. El Plan clasifica como suelo urbanizable ordenado, los sectores del suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento general anteriormente vigente que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente a su entrada en vigor.
  - b. Suelo urbanizable sectorizado: que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan.
  - c. Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.
- 3.º En la clase de suelo no urbanizable:
  - a. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
  - b. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
  - c. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el Plano de Estructura del Territorio. Plano núm. 01 y en el Plano Zonas de Suelo No Urbanizable. Plano núm. 02.

- B. Los que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Estructura del Territorio. Plano núm. 01 y los Planos de Determinaciones Estructurales de los núcleos, Planos núms. 3.1, 3.2 y 3.3.
- C. La Red de tráfico y peatonal estructural.  
El Plan define una red de viarios estructurantes que queda reflejada en el Plano de Estructura del Territorio. Plano núm. 01 y en los Planos de Determinaciones Estructurales de los núcleos, Planos núms. 3.1, 3.2 y 3.3.
- D. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en los Planos de Determinaciones Estructurales de los núcleos, Planos núms. 3.1, 3.2 y 3.3.
- E. La delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado, que se realiza en los Planos de Determinaciones Estructurales de los núcleos, Planos núms. 3.1, 3.2 y 3.3.
- F. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores se establece en los Planos de Determinaciones Estructurales de los núcleos, Planos núms. 3.1, 3.2 y 3.3. Las Áreas de Reparto se encuentran determinadas en las fichas de cálculo del aprovechamiento medio y en las fichas de determinaciones correspondientes a cada uno de los sectores. La descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en las fichas correspondientes de cálculo del aprovechamiento medio.
- G. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en los sectores y áreas de reforma de interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.
- H. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable no Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se precediese a su sectorización. Se contiene en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a estos ámbitos.
- I. Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece en el Capítulo VI del Título XI el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el Plano de Estructura del Territorio. Plano núm. 01 se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

- J. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, reguladas en el artículo 11.143 y artículo 11.144.
  - K. Las que identifican los elementos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable. Se identifican en el Plano de Estructura del Territorio. Plano núm. 01 y Plano de Zonas de Suelo No Urbanizable, Plano núm. 02 y en los Planos de Ordenación Completa de los núcleos, Planos núms. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 y 4,5 y en el Plano de Protecciones del Plan Especial del Centro Histórico de Baeza, Plano núm. 5.
  - L. Las que definen el régimen de protección ambiental y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.
3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.
4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

#### Artículo 1.8. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.
2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:
  - a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
  - b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
  - c. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.
  - d. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
  - e. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.
  - f. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural, Plano de Zonas de Suelo No Urbanizable, Plano núm. 02 y Plano de Protecciones del Plan Especial del Centro Histórico de Baeza, Plano núm. 5.

#### Artículo 1.9. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.
2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de directriz para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter, deberán entenderse como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación. Las soluciones concretas que sobre disposición de usos y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, podrán ser alteradas por éstos cuando se justifique que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de directriz para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

## TÍTULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

###### Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado, suelo urbanizable no sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección y suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

2. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

###### Artículo 2.2. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

###### Artículo 2.3. Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

- a. Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.
- b. La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

###### Artículo 2.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

- a. El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

- a. Destinar el suelo al uso previsto por este documento y el planeamiento que lo desarrolle, 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 reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.
- b. Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este documento y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.
- c. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este documento y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

#### Artículo 2.5. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizado, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, trasteros hasta un máximo de diez (10) metros cuadrados por vivienda, o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural que se autorizara por la norma de este Plan se imputará al cincuenta por ciento (50%).

4. A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad computable del subsuelo tendrá un coeficiente reductor del 50% del que corresponda aplicar sobre rasante al uso al que se destine. No obstante, cuando la dotación de aparcamientos venga exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico.

5. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados o usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado. No obstante, en el caso de suelo urbano consolidado, el propietario titular de un terreno con la calificación de uso y dominio público, podrá ceder de forma gratuita a la Administración como finca independiente el suelo y el vuelo de la parcela, y retener la titularidad dominical del subsuelo como finca independiente para su destino a aparcamiento de residentes, siempre que las condiciones de la parcela así lo permitan, bien por sí mismo o por agrupación con el subsuelo de otros colindantes de su titularidad. La viabilidad de la implantación del aparcamiento será objeto de informes por los Servicios Técnicos Municipales, y de admitirse, corresponderá al propietario el deber de conservación del espacio público.

## CAPÍTULO II

### Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo

#### Sección 1.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

##### Artículo 2.6. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado.

1. En el suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

- a. Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.
2. En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:
  - a. Solicitar y obtener las licencias, 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.

- b. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, 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.
3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

#### Artículo 2.7. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

- a. Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso, afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.4 y 2.5 anteriores, según las determinaciones de este Plan General.
- b. A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:
  1. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización comprende la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

2. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

#### Artículo 2.8. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución para las que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

- a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.
- b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.
- c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

- a. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.
- b. Solicitar y obtener las licencias, 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.
- c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, 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.

- d. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.
  - e. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento 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.
  - f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
  - g. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
  - h. Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.
3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

#### Artículo 2.9. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a estas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto este haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente:

a. La vigencia de la ordenación detallada determina:

1. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
2. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4 y en el apartado 2 del artículo anterior.
3. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4 y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4 y en el apartado 1 del artículo anterior.
4. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.

b. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

1. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.
2. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
3. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

- c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
1. 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.
  2. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
  3. 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.
  4. 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 el traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
  5. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

#### Artículo 2.10. Condición de Solar.

A los efectos de este Plan, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

- a. Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.
- b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.
- c. Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.
- d. Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

### Sección 2.<sup>a</sup> Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable

#### Artículo 2.11. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. En el suelo urbanizable ordenado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:
  - a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.
  - b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.
  - c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
2. En el suelo urbanizable ordenado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:
  - a. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.
  - b. Solicitar y obtener las licencias, 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.
  - c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, 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.

- d. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.
  - e. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento 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.
  - f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
  - g. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
  - h. Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.
3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

#### Artículo 2.12. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

El régimen del suelo urbanizable ordenado es el siguiente:

- a. La vigencia de la ordenación detallada determina:
  - i. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
  - ii. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4 y en el apartado 2 del artículo anterior.
  - iii. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4 y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4 y en el apartado 1 del artículo anterior.
  - iv. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.
  - v. La afectación de los recursos, sean estos monetarios, de suelo o de aprovechamiento, obtenidos, en su caso, por el municipio para la urbanización de los sistemas generales a la ejecución real y efectiva de los mismos.
- b. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:
  - i. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.
  - ii. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
  - iii. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.
- c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - i. 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.
  - ii. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
  - iii. 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.

- iv. 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 el traslado de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- v. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

#### Artículo 2.13. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

- a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.
- b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.
- c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4. es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

#### Artículo 2.14. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

#### Artículo 2.15. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable no sectorizado los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 incluyen:

- a. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.
- b. El de formular al Ayuntamiento la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance

informativo y no vinculará a la Administración, será de tres (3) meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

c. El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación de este Plan General mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

2. En el suelo urbanizable no sectorizado los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.

3. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

#### Artículo 2.16. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. Sobre esta clase de suelo podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

### Sección 3.<sup>a</sup> Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable

#### Artículo 2.17. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 incluyen:

a. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

b. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, las facultades anteriores tienen como límite su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, además de los señalados en el apartado 1.a. anterior, la realización de las obras, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las normas correspondientes de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos por la legislación ambiental.

3. En las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a, con las limitaciones del 1.b, el derechos reconocido en el apartado anterior, sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado la categoría o por la ordenación específica de los mismos en este Plan General.

4. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a que estén adscritos, los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.

5. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

#### Artículo 2.18. Régimen del Suelo No Urbanizable.

En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

a. Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 2.17.1.a anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o de los Planes Especiales.

- b. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o los Planes Especiales, sean consecuencia de:
1. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
  2. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
  3. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
  4. Las características propias de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
  5. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y que el municipio declare innecesaria la licencia de parcelación.

- c. Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

1. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.
2. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.
3. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía del diez (10%) por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.
4. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se aplicará la prestación compensatoria establecida por el apartado 5 del artículo 52 de la LOUA, que se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Esta prestación compensatoria gravará los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de

hasta el diez (10%) por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a la maquinaria y equipos. El presente Plan General modula el porcentaje máximo anterior según el tipo de actividad y las condiciones de implantación.

Los actos realizados por las Administraciones públicas en ejercicio de sus respectivas competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

### CAPÍTULO III

#### Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan

##### Artículo 2.19. De Carácter General.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan, así como la ejecución del mismo, conllevan en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.

2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

Artículo 2.20. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que Conlleven la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos.

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos con anterioridad, conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 2.21. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.

1. La entrada en vigor de Planes Especiales de los previstos en los apartados 1.a), 1.e) y 1.f) del artículo 14 de la LOUA, cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos por este Plan General, conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

2. La entrada en vigor de Planes Especiales de los indicados en el apartado anterior, cuyas determinaciones establezcan el cese de la protección de suelos no urbanizables especialmente protegidos por este Plan General, conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable especialmente protegido a los correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna.

Artículo 2.22. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Sectorización.

1. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización sin ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado.

2. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.23. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

La entrada en vigor de un Plan Parcial de Ordenación de los contemplados en el artículo 13 de LOUA conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.24. Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

La entrada en vigor del planeamiento necesario en cada caso y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a que hubiera lugar, así como de cualquier otro deber que hubiera sido establecido por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle o compromiso que hubiera sido acordado

entre el municipio y los promotores de la actuación conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución de que se trate a los correspondientes al suelo urbano consolidado.

### TÍTULO III

## INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones Generales

##### Artículo 3.1. Criterios Generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas protegidas.

2. El presente Plan General entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.

3. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

##### Artículo 3.2. Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.

1. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:

- a. Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.
- b. Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.
- c. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.
- d. Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción y en especial a los destinados a primera residencia de la población con rentas medias y bajas.
- e. Garantizar la existencia de suelo clasificado para el desarrollo de la actividad turística en el municipio.
- f. Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

2. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:

- a. Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.
- b. Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.
- c. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.
- d. Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.
- e. Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

##### Artículo 3.3. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

Para la consecución de los objetivos anteriores, este Plan General y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

- a. El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.
- b. La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- c. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

## CAPÍTULO II

El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control

## Sección 1.ª El Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.4. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento procederá en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del presente Plan a la constitución de su Patrimonio Municipal de Suelo, con las siguientes finalidades:

- a. Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b. Facilitar la ejecución del presente Plan General y del planeamiento que lo desarrolle.
- c. Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos.
- d. Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo anterior para la intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, con independencia de que no se haya procedido a la constitución formal del mismo.

Artículo 3.5. Naturaleza.

De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

Artículo 3.6. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

El Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la reglamentación vigente y, al menos el siguiente: los bienes que lo integran y los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

Artículo 3.7. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este Plan General, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.

2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente Plan para la ejecución del planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.

4. De conformidad con el artículo 71 de la LOUA el Ayuntamiento o el organismo o entidad gestora del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos previstos en el apartado anterior, podrán recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, para su constitución, ampliación y, en general, gestión del mismo.

5. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación del mismo.

6. El Patrimonio Municipal de Suelo y el resto de Patrimonios Públicos de Suelo que pudieran poseer terrenos en el ámbito municipal, establecerán cauces adecuados de colaboración para la mejor consecución de los objetivos señalados en el Artículo 3.2 anterior.

Artículo 3.8. Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

- a. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.
- b. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean éstas por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- c. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
- d. Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.
- e. Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.

Artículo 3.9. Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a. El suelo residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, este podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

1. Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.
2. Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.
3. Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.
4. Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.
5. Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.
6. Cuando el precio final medio de la edificación residencial en la zona donde se localicen los suelos supere en un 30% el precio máximo de venta de la edificación residencial protegida.

b. A la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que disponga los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas.

c. A dotaciones, o mejora de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

El porcentaje máximo de los ingresos que pueden aplicarse a los destinos b y c, no podrá ser superior al 49% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

- a. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.
- c. La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- d. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Artículo 3.10. Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

- a. Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior. Los pliegos de condiciones contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización, en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.
- b. Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

- c. Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.
- d. Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) anterior o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos de condiciones o bases por los que éstos se hayan regido.

## Sección 2.<sup>a</sup> Instrumentos para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo

### Artículo 3.11. Reservas Municipales de Terrenos.

1. Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.
2. En ejecución del presente Plan General el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable.
3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:
  - a. Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.
  - b. Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.
  - c. Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.
4. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.
5. La delimitación de las reservas de terrenos con las finalidades previstas en los apartados anteriores comportará:
  - a. La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73 de la LOUA.
  - b. La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en los artículos 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.
6. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

### Artículo 3.12. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.
2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.
3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.
4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.
5. La delimitación de las áreas podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente Plan General o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

## CAPÍTULO III

## La Calificación de Viviendas sujetas a algún Régimen de Protección Pública

## Sección 1.ª Disposiciones Generales

## Artículo 3.13. Criterios Generales.

1. En cumplimiento del apartado 1.A.b) del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el Artículo 3.2. anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.

3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

## Artículo 3.14. Clases de Viviendas sujetas a algún Régimen de Protección Pública.

1. Las viviendas sujetas a algún régimen de protección serán:

- a. Las Viviendas de Protección Oficial.
- b. Las Viviendas de Protección Local.

2. Se considerarán como Viviendas de Protección Oficial aquellas que así sean calificadas por la Administración Autonómica, en virtud de disposiciones autonómicas o estatales. A los efectos de este Plan, y el planeamiento que lo desarrolle, y según las disposiciones vigentes estas viviendas podrán ser de tres clases:

1. Viviendas de Protección Oficial de régimen general.
2. Viviendas de Protección Oficial de régimen especial.
3. Viviendas de Protección Oficial de promoción pública.

3. Se considerarán como Viviendas de Protección Local las que el Ayuntamiento califique como tales, en virtud de sus propias Ordenanzas Municipales y que comporten al menos: la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirentes.

## Sección 2.ª La Calificación para Viviendas sometidas a algún Régimen de Protección Pública en este Plan General

## Artículo 3.15. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y el suelo urbanizable sectorizado el porcentaje o número absoluto de las viviendas, y en su caso de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos.

2. El cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

3. El planeamiento de desarrollo deberá fijar los plazos para la ejecución de las viviendas sometidas a protección. La programación temporal de estas viviendas deberá razonarse en función de las necesidades existentes en el municipio.

4. Las viviendas sometidas a protección se procurará que ocupen manzanas independientes y en todo caso se localizarán en parcelas independientes de otro tipo de viviendas.

5. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en manzanas o parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Vivienda vigente.

6. Preferentemente la calificación de vivienda protegida se asignará a parcelas o manzanas localizadas en las proximidades de las redes de transporte, equipamientos y servicios terciarios.

### Sección 3.ª La Calificación de Viviendas sujetas a algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo

Artículo 3.16. La Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda, deberán contener determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en función de las condiciones del mercado del suelo y la edificación en el momento de su formulación.

2. Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda aplicarán las determinaciones previstas en el art. 10 apartado B) a) de la LOUA.

3. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes de Sectorización se regulará por lo establecido en los artículos anteriores, en función del nivel de ordenación que establezcan.

4. Cuando el Plan de Sectorización establezca la ordenación pormenorizada especificará los plazos para el inicio y la terminación de las viviendas sometidas algún régimen de protección pública que deberá contar con el informe favorable de la Consejería competente en las condiciones establecidas por la LOUA.

Artículo 3.17. La Calificación de Viviendas sujetas a algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas, así como el tipo y clase de protección a que quedan vinculadas.

2. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes Parciales o Especiales, en desarrollo de determinaciones contenidas en el planeamiento jerárquicamente superior, se regulará por lo establecido en el Artículo 3.16 anterior.

3. Los Planes Parciales o Especiales especificarán los plazos para el inicio y la terminación de las viviendas sometidas algún régimen de protección pública que deberá contar con el informe favorable de la Consejería competente en las condiciones establecidas por la LOUA.

4. Con independencia de las determinaciones que este Plan General o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

### Sección 4.ª De la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún Régimen de Protección Pública en el cálculo del aprovechamiento

Artículo 3.18. Criterios Generales.

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.

2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial prevista en este Título.

3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aun cuando si podrán adecuarlos en función de:

a. Las características concretas de las tipologías utilizadas.

b. La ubicación espacial de las tipologías y de los tipos y clases de protección.

c. La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.

4. A los efectos del apartado anterior se considerarán los Planes de Sectorización de igual jerarquía que el presente Plan General, por lo que podrán determinar libremente los coeficientes de uso y tipología aplicables a los distintos tipos y clases de viviendas protegidas, en función de las circunstancias del mercado del suelo y la vivienda en el momento de su formulación.

Artículo 3.19. De la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. La distribución del tipo y clase de las viviendas protegidas, cuando ésta no estuviera recogida en el planeamiento jerárquicamente superior, su calificación cuando no estuvieran previstas, o la ampliación de la edificabilidad a ellas destinada, obligará a la aplicación de los coeficientes de uso y tipología correspondientes al tipo y clase de viviendas protegidas calificadas para el cálculo del aprovechamiento medio propio del sector o área de planeamiento previsto en el artículo 61.5 de la LOUA.

2. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a la calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

#### Sección 5.ª Medidas de control del cumplimiento de la calificación de suelo para viviendas sometidas a algún Régimen de Protección Pública

Artículo 3.20. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Provisional del proyecto presentado, conforme la normativa que le resulte de aplicación.

2. La concesión de las licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

Artículo 3.21. Descalificación del suelo destinado a viviendas sujetas a algún Régimen de Protección Pública.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones:

- a. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, siempre que dentro del mismo sector o área de planeamiento se adopten las medidas compensatorias precisas para cumplir las determinaciones establecidas por este Plan General o por los Planes de Sectorización.
- b. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o un cambio no compatible en tipo o clase según lo previsto, o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, sometiéndose, en este caso, al procedimiento específico establecido por la LOUA.
- c. Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, aun cuando no se previeran medidas compensatorias a la descalificación.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.

3. La descalificación del suelo destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública obligará a la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, a fin de producir una nueva equidistribución entre los propietarios afectados.

4. En ningún caso podrá modificarse la calificación de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando se haya producido la disolución de la Junta de Compensación o concluido la liquidación final en el sistema de Cooperación.

5. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

## CAPÍTULO IV

## El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

Artículo 3.22. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Reglamento de desarrollo de la LOUA que lo regule, excepto que éste fijara un plazo inferior.

2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:

a. Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.

b. Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.

3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:

a. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Centro.

b. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.

c. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.

d. Resto de zonas urbanas.

## TÍTULO IV

## LOS SISTEMAS GENERALES

## CAPÍTULO I

## Disposiciones Generales

Artículo 4.1. Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

a. Sistema General de Comunicaciones.

b. Sistema General de Espacios Libres.

c. Sistema General de Vías Pecuarias.

d. Sistema General de Equipamientos.

e. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El presente documento, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este documento y de conformidad con los siguientes criterios:

a. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.

b. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.

c. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 4.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente documento.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente documento sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

#### Artículo 4.4. Tipos de Sistemas Generales.

En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

- a. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.
- b. Sistemas Generales de Interés Municipal.

#### Artículo 4.5. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

#### Artículo 4.6. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

4. El Municipio podrá utilizar los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente documento, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

#### Artículo 4.7. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

El presente Plan General establece la clasificación del suelo para los sistemas generales.

#### Artículo 4.8. Desarrollo de los Sistemas Generales.

a. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente documento. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

b. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente documento, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

c. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras

d. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

## CAPÍTULO II

### Regulación de las Clases de Sistemas Generales

#### Sección 1.ª Sistema General de Comunicaciones

#### Artículo 4.9. Composición del Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los siguientes subsistemas:

- a. Carreteras y otras Vías Territoriales.
- b. Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.
- c. Infraestructuras para el Transporte de Mercancías y Pasajeros por Carretera.

Artículo 4.10. Composición y regulación del Subsistema de Carreteras y otras vías de importancia territorial.

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del término municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras. Configuran estas vías:

- Red Interurbana Principal:
  - A-32 Linares-Albacete. Red de Interés General del Estado.
  - A-316 Úbeda-Estepa. Red de Carreteras Autonómica.
- Red Interurbana Complementaria:
  - N-322. Red de Interés General del Estado.
  - A-6101. Red de Carreteras Autonómica.
  - A-6102. Red de Carreteras Autonómica.
  - A-6104. Red de Carreteras Autonómica.
  - JA-4105. Red Provincial de Carreteras.
  - JA-4106. Red Provincial de Carreteras.
  - JA-4107. Red Provincial de Carreteras.
  - JA-4108. Red Provincial de Carreteras.
  - JA-4109. Red Provincial de Carreteras.
  - JA-3103. Red Provincial de Carreteras.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y la Ley de Carreteras del Estado.

- a. Carreteras del Estado.

	Zona de no edificación	Zona servidumbre legal
Carretera de la Red de Interés General del Estado. A-32	50 m de la arista exterior de la calzada más próxima y simultáneamente 25m de la arista exterior de los ramales de los enlaces, la que resulta más alejada de la calzada más próxima	25 m
Carretera de la Red de Interés General del Estado. CN- 322	En suelos urbanos la consolidada por la edificación vigente. En suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables 25 m desde la arista exterior de la calzada	8 m

Las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústicos imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (Directiva 2002/49/CE de 25 de junio de 2002), transpuesta en la Ley 37/2007, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18.11.03) y la normativa autonómica.

- b. Carreteras de la red autonómica.

	Zona de no edificación	Zona servidumbre legal
Carretera de la Red de Carreteras Autonómica. Vía de la red Básica e intercomarcal. Vía de gran capacidad	100 m	25 m
Carretera de la Red de Carreteras Autonómica. Vía de la red complementaria	25 m	8 m
Otras vías	25 m	8 m

Las zonas de no edificación que figuran dibujadas en plano y las que se describen en las fichas de planeamiento podrán variar en función de los proyectos de la carretera o en virtud de informes u otros actos administrativos realizados por la Administración responsable del control de la carretera. En estos casos la zona de no edificación será la que se manifieste en esos documentos o actos no debiéndose considerar modificación del Plan sino un mero ajuste de las determinaciones del mismo.

Artículo 4.11. Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del término municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos. Los tramos incluidos en este grupo son:

a. Con carácter interurbano:

- Variante Norte de la A-316 en el núcleo de Baeza.

El proyecto contendrá los proyectos necesarios para la reposición de las vías pecuarias afectadas por la ejecución de la vía conforme al art 43.2 del Reglamento de Vías Pecuarias. Los proyectos de reposición de las vías pecuarias deberán ser presentados ante la Delegación Provincial de Medio Ambiente para su estudio y evaluación.

b. Con carácter urbano:

- Carretera de la Yedra- Avenida Alcalde Fernando Biedma, Baeza.

- Avenida Alcalde Puche Pardo, Baeza.

- Camino de la Redonda, Baeza.

- Avenida de Andalucía, Baeza.

- C/ Julio Burel-C/ Carmen, Baeza.

- Avenida de Sevilla-Carretera de Circunvalación, Baeza.

- C/ Puerta de Córdoba-C/ Del Agua, Baeza.

- Carretera Vieja de Rus-C/ Concejo, La Yedra.

c. Con carácter local:

- Paseo de las Montalvas.

- C/ Orejera.

- C/ Madre de Dios.

- C/ Acera de la Trinidad.

- C/ Madre Mónica.

- C/ De la Trinidad.

- C/ Camino de Los Granadillos.

- Camino del Cementerio.

- C/ José M.<sup>a</sup> Camacho.

- Avenida Comunidades Autónomas.

- C/ Comunidad Castilla y León.

- C/ Santo Domingo.

- C/ Santa M.<sup>a</sup> de Gracia.

- C/ Alcalá.

- C/ Miguel de Los Santos.

- C/ San Andrés.

- C/ Magdalena.

- C/ Concepción.

- C/ Obispo Narváez.

- C/ San Francisco.

- C/ Cipriano Alhambra.

- C/ Platería.

- Avenida de los Poetas.

- C/ Maestro Cebrián.

- C/ Real de San Vicente.

- C/ La Gloria.

- C/ Antonio Machado.

- C/ Cuesta de San Benito.

2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y Ley de Carreteras del Estado, de acuerdo con la titularidad de la vía y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.

3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 4.12. Composición y Regulación del Subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías y Pasajeros por Carretera.

1. El subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del término municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por estar destinadas a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector del transporte, así como a facilitar la localización de las actividades relativas al transporte, a la logística y a la distribución y contratación de mercancías. Las áreas son:

- SGCM-BA-1. Estación de Autobuses de Baeza.
- Apeadero en La Yedra.
- Apeadero en el Puente del Obispo.
- Apeadero en Las Escuelas.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la regulación de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección 2.<sup>a</sup> Sistema General de Espacios Libres

Artículo 4.13. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está integrado por los siguientes tipos de áreas:

- a. Parques Urbanos.
  - b. Áreas de Ocio y esparcimiento.
  - c. Red de vías verdes.
3. Determinación del estándar de sistemas generales de espacios libres de uso y dominio público.

Sistema general de Espacios libres		Superficie m <sup>2</sup>
Existentes		
SGEL-BA-1	Parque Leocadio Marín	26.101,04
SGEL-BA-2	Parque Cerro del Alcázar	63.295,63
SGEL-BA-3	Laderas Cerro del Alcázar	30.166,21
SGEL-BA-4	Parque Patrimonio de la Humanidad	14.669,70
Propuestos		
SGEL-BA-5	Parque Nuevo Recinto Ferial	24.278,00
SGEL-LY-1	Parque Norte 1	23.321,00
SGEL-LY-2	Parque Norte 2	768,00
SGEL-LY-4	Parque Sur 1	1.424,90
SGEL-LY-5	Parque Sur 2	5.051,00
SGEL-LY-6	Parque Sur 3	6.910,00
Total SG-EL		195.985,48

El estándar que se alcanzará es de 9,27 m<sup>2</sup> por habitante.

Artículo 4.14. Composición y Regulación de los Parques Urbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del término municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. Los espacios de sistema general que integran este grupo son:

Parques urbanos	
SGEL-BA-1	Parque Leocadio Marín
SGEL-BA-2	Parque Cerro del Alcázar
SGEL-BA-4	Parque Patrimonio de la Humanidad
SGEL-BA-6	Parque Norte

Artículo 4.15. Composición y Regulación de las Áreas de Ocio esparcimiento.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Áreas de Ocio y esparcimiento los espacios de uso y dominio públicos, acondicionados temporal o permanentemente para la realización de actividades lúdicas y de ocio, tales como verbenas, reuniones públicas o similares, o que soporten instalaciones destinadas a actividades recreativas, de juego, merenderos o de conocimiento de la naturaleza y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del término municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos. Las Áreas de Ocio y esparcimiento señaladas por el Plan son:

SGEL-BA-3	Laderas Cerro del Alcázar
SGEL-BA-5	Parque Nuevo Recinto Ferial
SGEL-LY-1	Parque Norte 1
SGEL-LY-2	Parque Norte 2
SGEL-LY-3	Parque Norte 3
SGEL-LY-4	Parque Sur 1
SGEL-LY-5	Parque Sur 2
SGEL-LY-6	Parque Sur 3
SGEL-PO-1	Ribera del Río Torres

En el Parque Nuevo Recinto Ferial se establecerá una reserva para la localización de un centro de interpretación del legado cultural del municipio con una superficie de al menos 3.000 m<sup>2</sup>.

Artículo 4.16. Composición y regulación de la red de itinerarios y senderos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como red de itinerarios senderos los espacios de uso y dominio públicos que establecen rutas para ser recorridas a pie, en bicicleta o a caballo y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del término municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos. Los terrenos incluidos en esta área tienen la clasificación de suelo del territorio que recorren.

2. Los itinerarios identificadas por el Plan son:

- Antigua vía del ferrocarril de Baeza a Utiel.
- Camino de San Antonio de Baeza a Úbeda.
- Trazado del Ferrocarril desmantelado entre Ibros y la carretera JA-4109.

### Sección 3.ª Sistema General de Vías Pecuarias

Artículo 4.17. Composición del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. El Sistema General de Vías Pecuarias está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de Vías Pecuarias y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del término municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. Los tramos de vía pecuaria que discurren por Suelos Urbanos o Urbanizables establecidos con anterioridad a la aprobación de la Ley 13/1995, y que hayan adquirido las características de suelo urbano, serán susceptibles de Desafectación en virtud de la disposición adicional segunda de la citada Ley.

Artículo 4.18. Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. En aplicación del artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las vías pecuarias del término municipal son las siguientes:

1. Cañada Real del Puente de Mazuecos al Término de Úbeda.
2. Cañada Real del Puente de Mazuecos a la Dehesa del Chantre.
3. Cañada Real del Puente de Mazuecos al Puente del Obispo.
4. Cañada Real del Camino Viejo de Jaén.
5. Cañada Real de Córdoba por el Camino de Begíjar.
6. Cordel del Camino de Torres a La Laguna.
7. Cordel del Puente de Mazuecos a la Argamasilla.
8. Cordel del Camino de las Tres Fuentes al Arco de San Benito.
9. Vereda de la Carvajada.
10. Vereda de la Escarehuela.
11. Vereda del Concejo.
12. Vereda de San Antonio a Úbeda.
13. Vereda del Arco de San Benito a los Cambrones.

Artículo 4.19. Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. Los usos de los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias se regularán por lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El sistema general de vías pecuarias se encuentra incluido en el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido regulado en el artículo 11.156 del presente documento.

2. Las características detalladas relativas a la anchura, el trazado, la superficie u otras condiciones morfológicas del Sistema General de Vías Pecuarias, serán las que determine el Departamento de la Administración Autonómica que tenga asignada la competencia.

#### Sección 4.ª Sistema General de Equipamientos

Artículo 4.20. Composición del Sistema General de Equipamientos.

1. El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del término municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:

- a. Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.
- b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- c. Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:
  1. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.
  2. Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos.
  3. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, etc.
  4. Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.
  5. Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
- d. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.
- e. Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

## 3. Las reservas establecidas son:

SGEQ-D-BA-1	Deportivo Este	Deportivo
SGEQ-D-BA-2	Deportivo Oeste	Deportivo
SGEQ-D-BA-3	Instalación Hípica	Deportivo
SGEQ-E-BA-1	Universidad Inter. Antonio Machado	Educativo
SGEQ-E-BA-2	Conservatorio Elemental de Música	Educativo
SGEQ-E-BA-3	Escuela Municipal de Danza	Educativo
SGEQ-E-BA-4	Escuela de Arte Gaspar Becerra	Educativo
SGEQ-E-BA-5	IES Andres de Vandelvira	Educativo
SGEQ-E-BA-6	IES Santísima Trinidad	Educativo
SGEQ-E-BA-7	Educativo norte	Educativo
SGEQ-S-BA-1	Centro de Salud Carlos Sierra	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-2	Centro Cultural Cuartel de Sementales	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-3	Ayuntamiento	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-4	Hospital Purísima Concepción	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-5	Mercado de Abastos	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-6	Biblioteca-Casa de la Cultura	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-7	Cementerio	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-8	Nuevo Centro de Salud Norte	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-9	Centro de interpretación y aparcamiento	Servicios de Interés Público y Social
SGMF-BA-1	Academia de la Guardia Civil	Servicios de defensa y protección
SGMF-BA-2	Ampliación de la academia de la Guardia Civil	Servicios de defensa y protección
SGEQ-PO-1	Ribera del Río Torres	Deportivo

El sistema general SGEQ-D-BA-3 será sometido a autorización ambiental unificada previa a su aprobación.

## Artículo 4.21. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

## Artículo 4.22. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que el uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones del apartado anterior, cumpliendo la condición de ser sustituido por otro uso equipamental.

3. El cambio entre usos englobados dentro del grupo de Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado primero.

## Artículo 4.23. Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.

2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:

- a. La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.

- b. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.
  - c. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.
3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
  4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.
  5. Cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar se podrán localizar usos comercial y terciario como complementario al principal; como por ejemplo tienda o cafetería ligadas a áreas de exposición, centro social o instalaciones deportivas.

#### Sección 5.ª Sistema General de Infraestructuras

##### Artículo 4.24. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético y las redes de regadío.
2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:
  - a. Las infraestructuras del ciclo del agua.
  - b. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

##### Artículo 4.25. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente documento el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 4.8 anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.
2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.
3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.
4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.
5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.
6. La ejecución de las conexiones con los sistemas generales así como el mantenimiento de la funcionalidad los sistemas generales de infraestructuras corresponde a los propietarios de los sectores y áreas definidas por este Plan conforme a lo establecido en el art. 113 apartado 1.i) de la LOUA.

##### Artículo 4.26. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.
2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo y del planeamiento que lo desarrolle.
3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:
  - a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
  - b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

6. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

7. Los Proyectos de Urbanización justificarán la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de su aprobación.

8. Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables o programadas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la legislación de aplicación.

9. El municipio preverá la correcta depuración de las aguas residuales priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora.

En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno. En este sentido, la infraestructura de saneamiento municipal deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen.

10. Tanto los núcleos de población como la población dispersa deben tener las instalaciones necesarias para el tratamiento de aguas residuales.

Artículo 4.27. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente documento y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

c. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

7. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:

a. No sean adecuadas para el orden urbanístico.

b. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.

c. Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

d. Las líneas eléctricas no deben constituir un problema para los vertebrados voladores y debe minimizarse su impacto paisajístico.

Artículo 4.28. Composición y regulación de área degradada y ubicación de instalación para la gestión y valoración RCDs.

1. En el plano 01 Estructura del Territorio se identifica el área de Gestión y Valoración de RCDs.

2. Se deberá elaborar un plan para eliminar el gran número de puntos de vertido de residuos de distinta naturaleza que se extienden por el término municipal. El Plan establecerá la programación de las actuaciones a realizar, a fin de determinar las prioridades existentes. Para la redacción del plan se fija un plazo máximo de tres años desde la aprobación definitiva del presente documento.

3. En todas las actuaciones que generen residuos de este tipo se aplicará la normativa establecida en el R.D. 105/2008 de la Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

### CAPÍTULO III

#### Obtención de los Suelos para Sistemas Generales

Artículo 4.29. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal previstos en este Plan se localizan sobre suelos de titularidad municipal, no serán objeto de obtención y se incorporarán al desarrollo urbano de acuerdo con sus necesidades y, en su caso, al desarrollo de los sectores a los que estuvieran vinculados.

2. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por planes de sectorización como sistemas generales deberán pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

3. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

4. La obtención de suelos de titularidad privada destinados a Sistemas Generales de Interés Municipal se realizará mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

a. Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o áreas de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b. Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o áreas de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.

c. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

5. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndolos a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.

Artículo 4.30. Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. La ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal previstos en los Planes de Sectorización correspondientes a las clases de Comunicaciones, subsistema de Vías Urbanas Principales, Espacios Libres e Infraestructuras corresponderá a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones.

2. El Municipio podrá imponer en los Planes de Sectorización la ejecución otros sistemas generales distintos a los indicados en el apartado anterior, cuando considere que su necesidad deriva de las actuaciones urbanísticas contempladas en dichos Planes de Sectorización.

3. Los Planes de Sectorización que contemplen más de un sector o unidad de ejecución, deberán establecer los instrumentos necesarios para permitir la equidistribución y ejecución unitaria de los sistemas generales antes indicados.

### CAPÍTULO IV

#### Programación de los Sistemas Generales de Interés Municipal

Artículo 4.31. Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales al desarrollo efectivo del resto de determinaciones de reforma y crecimiento previstas.

2. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo y vinculante.

Artículo 4.32. Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no

normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.

2. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo, directivo o recomendativo, según se trate de sistemas generales que deban ejecutar los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones, el Municipio u otras Administraciones distintas a la municipal.

## TÍTULO V

### PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### CAPÍTULO I

##### Publicidad de los instrumentos de planeamiento

Artículo 5.1. Carácter público del planeamiento.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.

2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

#### CAPÍTULO II

##### Información de las determinaciones de los planes a los administrados

Artículo 5.2. La información urbanística del Planeamiento.

1. Las administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.

2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a. Consulta directa del planeamiento.
- b. Cédulas urbanísticas.

Artículo 5.3. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por si misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Artículo 5.4. Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas harán referencia, con carácter general, a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a. Situación de la finca.
- b. Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c. Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.

- d. Área de reparto en la que, en su caso, se encuentra, aprovechamiento tipo de la misma y aprovechamiento patrimonializable por el titular de la finca.
- e. Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.
- f. Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
- g. Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ayuntamiento.
- h. Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán 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.

Artículo 5.5. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

En aplicación del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el Ayuntamiento está obligado a crear un registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002.

La creación de dicho registro se formalizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 2/2004 y demás normativa vigente.

## TÍTULO VI

### DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

Artículo 6.1. Órganos Actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Baeza, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá 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.

Artículo 6.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Baeza, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 6.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de ordenación.
- b. Instrumentos de gestión.
- c. Instrumentos de ejecución.

#### CAPÍTULO II

##### Instrumentos de ordenación

Artículo 6.4. Definición y Clases.

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a. Planes de Ordenación Intermunicipal, para la ordenación de áreas situadas en dos o más términos municipales.

- b. Planes de Sectorización, para el Suelo Urbanizable no sectorizado.
- c. Planes Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbanizable sectorizado y, en desarrollo de los Planes de Sectorización, para el suelo Urbanizable no sectorizado.
- d. Planes Especiales, que podrán ser:
  - 1. En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.
  - 2. En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural.
  - 3. Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura.
- e. Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano.
- f. Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- g. 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.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. De forma general, las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), así como los Proyectos de Urbanización incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en esta normativa con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

4. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

5. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

#### Artículo 6.5. Planes de ordenación Intermunicipal.

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal tienen por objeto la ordenación de áreas concretas que han de ser objeto de una actuación urbanística unitaria y que están integradas por terrenos pertenecientes al término municipal de Baeza y terrenos pertenecientes a otro municipio.

2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal se formularán en cumplimiento de la remisión que a tal efecto hagan los Planes generales de los municipios afectados o la previsión de los Planes de Ordenación del Territorio o de forma independiente en defecto de dicha remisión o previsión.

3. El contenido de estos planes será el correspondiente a las determinaciones propias de los Planes generales de Ordenación Urbanística para el cumplimiento de su objeto específico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la LOUA.

#### Artículo 6.6. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable sectorizado. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable sectorizado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Cada Plan de Sectorización comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General.

3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades del suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además un cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que se divide el territorio.

#### Artículo 6.7. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Plan

de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

#### Artículo 6.8. Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental.

3. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:

- a. De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
- b. De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.
- c. De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de 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 o el espacio público.
- d. De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.
- e. De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.
- f. De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones.

- a. La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:
  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.

3. Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
4. Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.
- b. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:
  1. Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
  2. Razones por las 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 establecidos por el Plan General.
  4. Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.
5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.
6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:
  - a. Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:
    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. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.
7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.
8. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

#### Artículo 6.9. Estudio de Detalle.

1. Para la debida aplicación en el suelo urbano del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:
  - a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales la ordenación de volúmenes, el trazado del viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.
  - b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
  - c. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada, pudiendo delimitar realizar una nueva delimitación de unidades de ejecución.
  - d. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie.
2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento

lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

#### Artículo 6.10. Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General 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, en todo caso, como complemento de éstos y de la presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los los edificios o elementos afectados.

#### Artículo 6.11. Ordenanzas Especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos de suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento y ajuste del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

### CAPÍTULO III

#### Instrumentos de gestión

#### Artículo 6.12. Definición y Clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

- a. De gestión sistemática.
- b. De gestión asistemática.

#### Artículo 6.13. Instrumentos de gestión sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en los artículos 107 y siguientes de la LOUA.

#### Artículo 6.14. Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

#### Artículo 6.15. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan quedando recogida en dicho documento.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie

continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la Ley.

#### Artículo 6.16. Elección del Sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. De forma preferente se realizarán las actuaciones mediante el sistema de compensación.

#### Artículo 6.17. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

4. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de ocho (8) meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

#### Artículo 6.18. 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, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### Artículo 6.19. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

#### Artículo 6.20. Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.
2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:
  - a. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.
  - b. La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.
  - c. La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.
3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:
  - a. Las transferencias de aprovechamientos urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.
  - b. La normalización de fincas.

#### Artículo 6.21. Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.
2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:
  - a. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
  - b. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
  - c. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.
3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

#### Artículo 6.22. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.
2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

#### Artículo 6.23. Contribuciones especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en suelo urbano y no urbanizable, así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribución especiales.
2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

#### Artículo 6.24. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones del aprovechamiento subjetivo que le corresponda a los propietarios de una parcela y no puedan materializar en una u otra a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior

al que corresponda a sus propietarios. La transferencia determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legitima su materialización por éstos.

Artículo 6.25. Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.