

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 11 de mayo de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, sobre subsanación, inscripción y publicación del cumplimiento de Resolución del PGOU del término municipal de Hinojos, aprobado por la CTOTU con fecha 12 de diciembre de 2014.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de fecha 11 de mayo de 2015 sobre la Subsanación, Inscripción y Publicación del Cumplimiento de Resolución del PGOU, aprobado por la CTOTU con fecha 12 de diciembre de 2014. Expediente CP-184/2011.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 11 de mayo de 2015 y con el número de registro 6494, se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de fecha 11 de mayo de 2015 sobre Subsanación, Inscripción y Publicación del cumplimiento de resolución del PGOU del término municipal de Hinojos, aprobado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 12 de diciembre de 2014. Expediente CP-184/2011. (Anexo I).
- Transcripción de los artículos tal y como queda después de la presente modificación o normativa. (Anexo II).

A N E X O I

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL PGOU DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HINOJOS, APROBADO POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO CON FECHA 12 DE DICIEMBRE DE 2014. EXPEDIENTE CP-184/2011

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de Septiembre de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Hinojos, tuvo entrada en esta Delegación, sede de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU), expediente administrativo municipal incoado referente al Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Territorial, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. Por Resolución de la CTOTU de 7 de mayo de 2014 sobre aprobación del PGOU de Hinojos (publicado en BOJA núm. 119, de 23 de junio de 2014), se acordó en base a lo dispuesto en el artículo 33.2.c) de la LOUA aprobar una parte del Plan, condicionando su registro y publicación, a la simple subsanación de deficiencias. Así mismo, se denegó la aprobación del SUNS-2 y se suspendió el resto.

Posteriormente, el PGOU de Hinojos fue objeto de Cumplimiento de Resolución mediante aprobación definitiva por la CTOTU de Huelva en sesión celebrada el 12 de diciembre de 2014 (publicación en BOJA núm. 21, de 2 de febrero de 2015), supeditando en su caso su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias en los términos expuesto en la Resolución, conforme a lo establecido en el artículo 33.2.b)

de la LOUA. Se consideró necesario la elaboración por parte de la Corporación Municipal de un texto unitario omnicompreensivo donde se refundiera los documentos elaborados en la tramitación del Plan General, una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y ratificado por el Pleno Municipal.

Tercero. El 22.4.15 y 7.5.15, dando cumplimiento a la última Resolución citada, el Ayuntamiento de Hinojos presenta documentación complementaria en el que adjunta certificado sobre Acuerdo de aprobación plenaria de fecha 18 de marzo de 2015 por la que se aprueba la subsanación de deficiencias del Cumplimiento de Resolución del PGOU según Resolución de la CTOTU de 14 de diciembre de 2014.

La documentación está compuesta por expediente administrativo y documentación técnica diligenciada conforme a los Acuerdo Plenario de fecha 18 de marzo de 2015.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Hinojos en cumplimiento de la Resolución citada, se emitió informe Técnico favorable de fecha 8 de mayo de 2015 que a continuación se transcribe: «(...) Analizado el documento aprobado por el Ayuntamiento de Hinojos, por Acuerdo plenario de fecha 18 de marzo de 2015 para el trámite de registro y publicación, se indica que han sido subsanadas todas las deficiencias observadas en la Resolución de la CTOTU de fecha 12 de diciembre de 2014, según se indica en los distintos puntos del informe.

En cuanto a las conexiones de los Sectores SUO-R1 “Las Animas” y SUO-R2 con la red viaria general del municipio, se dejan sin efecto la reflejada en el presente PGOU. Siendo los accesos a los citados Sectores los contemplados en la Modificación núm. 1 del PGOU, que se tramita de manera simultánea a este Cumplimiento de Resolución, una vez que se apruebe y entre en vigor.

Por lo anterior, se estima que puede procederse a la publicación y registro del Plan General de Ordenación Urbanística de Hinojos con lo indicado anteriormente (...).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realizará en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero de 2004.

R E S U E L V E

Primero. Declarar la subsanación de deficiencias del Cumplimiento de Resolución del PGOU del término municipal de Hinojos aprobado por la CTOTU con fecha 12 de diciembre de 2014, salvo lo indicado en el apartado siguiente, así como instar la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados y Registro Autonómico.

Segundo. En cuanto a las conexiones de los Sectores SUO-R1 «Las Animas» y SUO-R2 con la red viaria general del municipio, se dejan sin efecto la reflejada en el presente PGOU. Los accesos a los citados Sectores corresponden, una vez que se apruebe y entre en vigor, con los contemplados en la Modificación núm. 1 del PGOU que se tramita de manera simultánea a este Cumplimiento de Resolución.

Tercero. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Notifíquese esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa. Cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevee en el artículo 14 de la

Ley 29/1998, 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente. La Delegada Territorial.

A N E X O II

A continuación se transcriben los artículos tal y como quedan después de la presente modificación o normativa:

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

Naturaleza, objeto, ámbito y contenido del Plan

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente documento constituye un Plan General de Ordenación Urbanística, redactado en aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y a la Ley Estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. Es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto define los elementos básicos de la Estructura General y Orgánica del Territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. Es objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística el establecimiento de la ordenación urbanística del municipio y la organización de su gestión y ejecución, de acuerdo con sus características y con los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo. El presente Plan sustituye al precedente documento de planeamiento, las Normas Subsidiarias, quedando así sustituido y derogado a la entrada en vigor del Presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultasen procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

3. El ámbito territorial del Plan es la totalidad del término municipal de Hinojos (Huelva).

Artículo 2. Determinaciones del Plan General.

El Plan contiene las siguientes determinaciones:

A) Determinaciones de ordenación estructural:

**Los artículos de la normativa que tengan determinaciones estructurales se identifican tanto en el índice como en el artículo en sí, con una (E). Cuando un artículo posea determinaciones estructurales y pormenorizadas se identifican con una (E)/(P), no obstante, si dentro del artículo se puede identificar que determinación es estructural y cual es pormenorizada, se realizará igualmente con una (E) la que sea estructural y con una (P) la que sea pormenorizada. En los casos que no se puedan diferenciar las determinaciones estructurales y pormenorizadas por existir en un párrafo de las dos, se aplicará las reglas dadas en el artículo 10 de la LOUA.

a) Clasificación de la totalidad del suelo del término municipal, asignándole una de las clases definidas en los artículos 44 al 47 de la Ley (suelo urbano en sus dos tipos de consolidado y no consolidado, suelo urbanizable y suelo no urbanizable), teniendo en cuenta las necesidades de crecimiento del municipio a medio plazo.

b) Determinaciones de ordenación, programación y gestión en orden a disponer de suelo para viviendas de protección pública, de acuerdo con las necesidades del municipio y teniendo en cuenta la posibilidad de establecer reservas de terrenos para este fin que se establece en el artículo 10.1.B de la LOUA, y previsiones de programación y gestión de dichos suelos.

El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá cumplir los siguientes plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas.

- El plazo establecido para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización, plazo que podrá ser prorrogado por idéntico período en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

- El plazo de terminación de las viviendas protegidas será de dos años desde el inicio de la edificación de las mismas, a contar desde el acta de replanteo de dichas actuaciones.

c) Reserva de suelo para los sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos y de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que resulten necesarios de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 10 y 17 de la LOUA; y previsiones de programación y gestión de dichos suelos.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para el suelo urbano y urbanizable.

e) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbanizable.

f) Definición y normas de protección de los ámbitos o elementos que hayan de ser objetos de especial protección por tener valores arquitectónicos, históricos, naturales o paisajísticos relevantes.

g) Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos urbanos en el suelo no urbanizable.

h) Criterios y circunstancias que hagan procedente la revisión del Plan.

i) Justificación de la coherencia de las determinaciones del Plan con las que establezcan los planes territoriales, sectoriales o ambientales que sean de aplicación.

B) Determinaciones de ordenación pormenorizada.

**Los artículos de la normativa que tengan determinaciones pormenorizadas se identifican tanto en el índice como en el artículo en sí, con una (P). Cuando un artículo posea determinaciones estructurales y pormenorizadas se identifican con una (E)/(P), no obstante, si dentro del artículo se puede identificar que determinación es estructural y cual es pormenorizada, se realizará igualmente con una (E) la que sea estructural y con una (P) la que sea pormenorizada. En los casos que no se puedan diferenciar las determinaciones estructurales y pormenorizadas por existir en un párrafo de las dos, se aplicará las reglas dadas en el artículo 10 de la LOUA.

a) Ordenación urbanística detallada de los terrenos del suelo urbano consolidado, con trazado de la trama urbana, espacios públicos, dotaciones comunitarias, usos pormenorizados y ordenanzas de edificación, de manera que permitan desarrollar directamente la actividad de edificación.

b) Delimitación de las áreas de reforma interior en el suelo urbano no consolidado, con definición de sus objetivos, usos, densidades y edificabilidades globales, y de las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.

c) Criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado.

d) Normativa del suelo urbanizable que no sea objeto de especial protección.

e) Definición de los elementos o espacios que requieran especial protección y que no hayan sido incluidos en las determinaciones del apartado f de este artículo.

f) Previsiones de programación, gestión y ejecución de las determinaciones del Plan objeto de ordenación pormenorizada.

Artículo 3. Documentación y criterios de interpretación.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Hinojos está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria de Información y Diagnóstico, incluyendo los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico sobre las características y problemática urbanística del municipio; y Memoria de Ordenación, con la descripción y justificación del modelo elegido, en especial adecuación a los criterios del artículo 9.A de la LOUA, así como de las medidas establecidas para el fomento de la participación pública y el resultado de las consultas efectuadas.

b) Planos de Información, a escala adecuada que reflejen la situación del territorio en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención a los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticas, extractivos y otros, Infraestructura y servicios existentes; y expresión del suelo ocupado por la edificación; Planos de Ordenación, documentos gráficos que junto con las Normas Urbanísticas, expresan las determinaciones normativas en cuanto clasificación del suelo, estructura del territorio, asignación de usos e intensidades, trazado de redes e infraestructuras y otras determinaciones que precisen su representación en el ámbito territorial o urbano.

c) Normas Urbanísticas, es un documento normativo junto con los Planos de Ordenación, que comprende un texto articulado en el que se expresan las condiciones de régimen jurídico, planeamiento, gestión, programación, normas y ordenanzas a que deben sujetarse los actos de uso del suelo y edificación en el término municipal.

d) Programa de Actuación, estableciendo objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio, y los plazos a que han de ajustarse para la urbanización o las operaciones de reforma interior en el suelo urbano.

e) Estudio económico y financiero, evaluando económicamente la ejecución de las obras de urbanización correspondiente a la estructura general y orgánica del territorio, obras en suelo urbano y su carácter privado o público.

f) Catálogo, documento complementario que contiene la relación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores hayan de ser objeto de una especial protección.

g) Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía.

2. Las determinaciones gráficas de los planos de ordenación serán vinculantes, salvo los pequeños ajustes que se hagan en los planes parciales, estudios de detalle y proyectos de urbanización debidos al cambio de escala y siempre que sean para adecuarlas a alineaciones o edificaciones existentes, a la topografía del terreno o a los límites de la propiedad, si no comportan variaciones en la superficie del ámbito o zonas mayores del 5%.

En caso de dudas en la interpretación de las Normas, las determinaciones escritas prevalecerán por encima de las gráficas; y si aún existieran dudas, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, al interés de la colectividad y a la mejor conservación del patrimonio protegido.

Artículo 4. Publicidad.

Los planes de ordenación aprobados, sus normas, ordenanzas y cualquier otro documento de los mismos son públicos, y cualquier persona puede consultarlos e informarse de los mismos ante el Ayuntamiento. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse sobre información de tales documentos ante otros organismos urbanísticos regionales o estatales.

Artículo 5. Obligatoriedad del Plan.

1. El presente Plan General obliga a la Administración y a los administrados.

2. Las facultades de edificar y de ejecutar cualesquier acto que exija previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de instrumentos de desarrollo del planeamiento general, sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones de estas Normas y las que resultan de las afectaciones de los planos del presente Plan General.

3. El desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deben ajustarse al orden de prioridad y a los plazos establecidos en el Programa de Actuación.

4. Los particulares deberán redactar y presentar al Ayuntamiento las figuras de planeamiento de desarrollo del presente Plan General, en los casos y de conformidad a lo establecido en el mismo y, en su caso, con lo establecido por la legislación urbanística aplicable. El incumplimiento por la iniciativa privada de las previsiones vinculantes del Programa, o la necesidad por urgencia o interés público, facultará al Ayuntamiento, en función y a la vista del interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, si este fuera el caso, a la adopción de las siguientes medidas:

a) Formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda.

b) Alterar la programación de los suelos urbanizables, incluso excluyéndolos del programa mediante la oportuna revisión del mismo o, en su caso, mediante modificación de elementos del Plan General.

c) Fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fuesen precisos.

d) Acordar la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno, cuando no se opte por la expropiación.

5. Previa conformidad municipal, los particulares podrán formular las figuras de planeamiento de desarrollo que el presente Plan General establezca de iniciativa pública, siempre que se garantice el cumplimiento de todos los objetivos y plazos señalados en el mismo. En todo caso, se deberá presentar con carácter previo un Avance del planeamiento en el que se exprese el modo en que dichos compromisos deban quedar garantizados.

Artículo 6. Competencias.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Hinojos, con arreglo a sus determinaciones y sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares, con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración Central, Autonómica y Provincial el desarrollo de las infraestructuras, obras públicas de interés general, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue, asegurando el derecho de participación en los asuntos que afecten directamente a los intereses municipales.

3. En todo caso, las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán siempre en régimen de Derecho público y de Gestión directa.

CAPÍTULO 2

Efectos, vigencia e innovación del Plan

Artículo 7. Efectos de la Aprobación del Plan.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística deroga y sustituye a las Normas Subsidiarias del Planeamiento anteriormente vigentes en el municipio, y será vigente a partir de la publicación de su aprobación definitiva.

2. La entrada en vigor del Plan producirá los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones y los edificios al régimen urbanístico y destino que establezca el Plan.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones y edificios existentes que resulten disconformes con la nueva ordenación, con las salvedades que se establecen en el artículo 8.

c) La obligatoriedad de cumplimiento de sus determinaciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación; salvo la posibilidad de levantar usos y obras provisionales que se regulan en el artículo 9.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a efectos de la aplicación de procedimientos de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y de la necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones y edificios, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas o se delimiten unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación.

f) El derecho de cualquier persona a consultar su contenido.

Artículo 8. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, que resulten incompatibles con la nueva ordenación, se considerarán fuera de ordenación, debiendo distinguirse entre:

a) Edificios e instalaciones que resulten incompatibles con la nueva ordenación: se considerarán como tales aquellos que ocupen suelo destinado a Sistemas Generales de cualquier tipo, red Viaria, Parques, Jardines, Espacios Libres, Equipamientos, Servicios, Dotaciones públicas o Viviendas de Protección Pública; o que aún no ocupando este suelo impidan la efectiva ejecución de los usos públicos previstos; o aquellos que superen en más de una planta la altura máxima permitida por las ordenanzas, o provoquen riesgos graves de erosión, deslizamiento o inundación de los terrenos colindantes; los edificios y parcelas en suelo no urbanizable que no cumplan lo establecido en esta clase de suelo.

En ellos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero se permitirán pequeñas obras o reparaciones por razón de higiene, ornato y conservación del inmueble.

b) Edificios que sólo estén afectados parcialmente por exceder de las alturas, fondos u ocupación permitidos por el Plan, se permitirán los usos globales, complementarios o compatibles previstos por el presente Plan para el resto del edificio, conforme a la regulación de la zona correspondiente.

En cualquier caso, se podrá autorizar la demolición y reconstrucción de un edificio para adecuarlo al planeamiento, cuando la disconformidad no impida la edificación en el solar.

No será aplicable el régimen de fuera de ordenación en edificios catalogados ni en edificios que resulten disconformes por incumplir las determinaciones relativas a ocupación y retranqueos en la propia parcela en suelo urbano. En estos casos, cualquier obra de nueva planta o ampliación deberá cumplir con la normativa establecida.

Artículo 9. Usos y obras provisionales. (P)

No obstante la obligatoriedad de observancia del Plan, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras provisionales, en los términos de artículo 34 de la LOUA, en las siguientes condiciones:

- Deberá estar justificada su necesidad y su carácter provisional, y no entorpecer la ejecución de las determinaciones del Plan.

- Los usos y obras deberán demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acuerde el Ayuntamiento.

Artículo 10. Vigencia, revisión y modificación.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística tendrá vigencia indefinida (Art. 35.1 de la LOUA), salvo su innovación por las causas y bajo las condiciones que se establecen en los apartados siguientes.

2. La innovación del Plan se sujetará a las condiciones y trámites que se establecen en los artículos 36 al 38 de la LOUA y se podrá llevar a cabo mediante su revisión o su modificación. Se entiende como revisión la alteración integral de la ordenación establecida por el Plan, o bien la alteración sustancial de sus determinaciones de ordenación estructural.

3. Procederá la revisión del PGOU cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando transcurran ocho años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas.

b) Si se aprobase un Plan o Norma legal de rango superior que así lo disponga o haga necesario.

c) Si se produjera un crecimiento o disminución de la población del municipio que divergiera sustancialmente de las previsiones del Plan.

d) Si se alterasen sustancialmente las previsiones del Plan en cuanto a necesidades de suelo con destino a viviendas o industrias, o cuando se ocupen las cuatro quintas partes del suelo calificado para estos usos, o cuando las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres fueran insuficientes.

e) Si se pretendiesen modificaciones concretas que alteran sustancialmente las determinaciones de ordenación estructural del Plan.

f) Insuficiencia de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.

g) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a las determinaciones básicas del Plan, y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento.

Artículo 11. Modificaciones del Plan General.

1. Se entiende por modificación del Plan General de Ordenación Urbanística toda alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de Revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio y a la clasificación del suelo.

2. Su formulación corresponde al Ayuntamiento y deberá incluir los siguientes contenidos:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia, al igual que su coherencia con el resto de determinaciones del Plan. Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona.

b) Análisis de sus efectos sobre el territorio, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de los motivos por los que no es necesario la Revisión. En Suelo Urbanizable, en caso de alteración del aprovechamiento tipo el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva, así como los sistemas generales adscritos a los mismos. Los sectores excluidos, y los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentren incluidos por este Plan General.

c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tuvieran las que se sustituyen.

3. No se considerarán modificaciones del Plan:

a) 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.

b) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes locales y justificados en delimitaciones de ámbitos dentro de los márgenes que las Normas atribuyen al planeamiento de desarrollo, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase, y no se modifiquen sustancialmente, el valor del aprovechamiento tipo del área de reparto, ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.

c) Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones por el planeamiento de desarrollo de las determinaciones no vinculantes, expresadas en las fichas de planeamiento.

d) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, se tramitarán de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales. Tales determinaciones no básicas se refieren a parámetros de forma y no afectan a edificabilidades ni aprovechamientos urbanísticos.

e) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

4. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión del mismo.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Ejecución y desarrollo del Plan General

Artículo 12. Entes Actuantes.

1. La ejecución y desarrollo del Plan General corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, a través de sus órganos de gobierno ordinarios o de órganos especiales de gestión u otras fórmulas gestoras, mancomunadas o consorciadas, admitidas en la legislación vigente. Los plazos y agentes de cada actuación se definen en el Programa del Plan General.

2. Las Administraciones Central, Autonómica y Provincial, dentro de sus respectivas esferas de atribuciones y obligaciones desarrollarán y ejecutarán las infraestructuras, servicios y equipamientos que sean de su competencia, en coordinación con el Ayuntamiento.

3. Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, participarán en el desarrollo y ejecución del Plan General en los términos y modalidades establecidos en el mismo y admitidos por la legislación vigente.

Artículo 13. Clases de Actuaciones Urbanísticas.

En función del grado de desarrollo que supongan respecto al Plan General las actuaciones urbanísticas pueden ser de ordenación, de gestión y de ejecución, reflejándose cada una de ellas en los correspondientes instrumentos.

1. Las Actuaciones de Ordenación tienen por finalidad la determinación o detalle de la ordenación de ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras medidas urbanísticas no calificadas como de gestión o de ejecución.

2. Las Actuaciones de Gestión tienen por objeto garantizar la culminación de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

3. Las Actuaciones de Ejecución tienden a materializar las previsiones de la ordenación respectiva, mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones. Dentro de esta clase de actuaciones pueden distinguirse los siguientes grupos:

- Obras de Urbanización: tienen por objeto el acondicionamiento del suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura, plantaciones y ajardinamiento necesarios.

- Obras de Edificación: pueden ser obras de:

- Nueva edificación: reconstrucciones consistentes en la reposición de un edificio existente en su mismo emplazamiento, reproduciendo sus características; obras de nueva planta que comprenden la construcción sobre parcelas o parte de ellas vacantes; obras de ampliación de incremento de volumen o edificabilidad de edificios existentes.

- Obras en los edificios: restauración pretendiendo a la restitución del edificio a sus estado original, pudiendo incluir sustituciones parciales de elementos estructurales, o incorporando nuevas instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuadas del edificio con relación a las necesidades del uso a que fuera a destinarse; mantenimiento con la finalidad de conservar la edificación en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni distribución; consolidación siendo el refuerzo y/o sustitución de elementos del edificio dañado para asegurar la estabilidad del mismo o sus condiciones básicas de uso; acondicionamiento, con la modificación de las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de él, mediante la sustitución o ampliación de instalaciones o la redistribución de su espacio interior manteniendo sus características morfológicas; reestructuración, similar a restauración pero llegando a elementos estructurales del edificio e incluso demoliciones parciales interiores.

- Obras de Demolición: suponen la desaparición total o parcial del edificio.

- Instalación de Actividades: tienen como objetivo dotar al local correspondiente para el ejercicio de actividades diferentes del uso residencial, que pueden ser inocuas o calificadas, según las definiciones respectivas contenidas en Ley 7/2007, sobre Gestión Integral de Calidad Ambiental.

- Otras Actuaciones de ejecución: no señaladas anteriormente, tales como parcelaciones, movimientos de tierras, vallados, pequeñas obras, modificación de fachadas.... que necesitan licencia municipal.

Cuando un instrumento urbanístico se haya desarrollado con medios informáticos, será obligatoria entregar una copia en soporte digital de dicho plan o proyecto aprobado inicial o definitivamente. Igualmente para el resto de proyectos de obras u otra índole, sería recomendable entregar una copia al Ayuntamiento en soporte digital de toda la información disponible en soporte papel.

Artículo 14. Instrumentos de Ordenación Urbanística.

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ordenación referidas en el artículo anterior. Regulan, en desarrollo del Plan General, la ordenación de ámbitos determinados de Suelo Urbano o Urbanizable, o de elementos integrantes de los sistemas generales, pudiendo asimismo perseguir otras finalidades específicas como protección o mejora de las condiciones urbanísticas o ambientales de ciertos ámbitos, sea cual fuere su clasificación de suelo respectiva.

2. Los instrumentos de ordenación comprenden las siguientes clases:

2.1. De Planeamiento General:

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

Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones establecidas en el art. 12 de la LOUA y la documentación establecida en los artículos 72 a 75 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para Programas de Actuación Urbanística, y observarán las prescripciones particulares establecidas en el presente Plan General y, en su caso, en las Bases del Concurso par su formulación.

2.2. De Planeamiento de Desarrollo:

a) Planes Parciales: Desarrollan de forma integral y pormenorizada la ordenación urbanística de los sectores clasificados como Suelo Urbanizable, suelo urbano no consolidado, así como los resultantes de la aprobación de un Plan de Sectorización.

Los planes contendrán las determinaciones contenidas en el Art. 13 de la LOUA y la documentación establecidas en los artículos 45 a 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y observarán las prescripciones particulares establecidas en el presente Plan General. En todo caso, garantizarán la adecuada inserción en el entorno de la ordenación que desarrollen, solucionando los problemas de borde con áreas colindantes.

b) Planes Especiales: son instrumentos de planeamiento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista parcial o sectorial, y con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

Según su finalidad podrán formularse como:

- De Reforma Interior: cuando su finalidad sea el señalamiento de alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o completar lo existente suponiendo una modificación del espacio público o calificación del suelo.

- De Mejora urbana: con la finalidad de reurbanizar áreas urbanas homogéneas, con una ordenación detallada y la delimitación de espacios públicos, la programación de obras y proyectos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

- De Protección: la finalidad es la de rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, u otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación, y de los valores ambientales del suelo no urbanizable o de yacimientos arqueológicos.

- De Sistemas Generales: con la finalidad de definir pormenorizadamente el sistema, los usos y sus bordes.

- De Infraestructura y Servicios: cuando definan pormenorizadamente los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, programación de obras y proyectos. Estos en ningún caso podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

- De Mejora del Medio Rural, Regeneración del Medio Agrícola y Medio Físico: cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, restitución del paisaje, protección de zonas de especial valor agrícola u otras de protección del suelo no urbanizable.

c) Estudios de Detalle: Constituyen un instrumento de ordenación complementario, en base a su incapacidad para calificar suelo y la escasa entidad de las ordenaciones que puede acometer. Su objetivo consiste en la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General o de los PERI en Suelo Urbano, y de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

Las finalidades concretas de los Estudios de Detalle serán:

- Establecimiento de Alineaciones y Rasantes de elementos o tramos de la red viaria cuyo trazado esté determinado por el planeamiento que se complementa y en desarrollo de sus previsiones. En ningún caso los

nuevos tramos de viario que puedan establecerse darán lugar a la calificación como solares de las parcelas que recaigan a los mismos.

- Adaptación o reajuste de dichos elementos, incluso concreción de su trazado.

- Determinación de la ordenación de los volúmenes edificables cuando así lo exija el planeamiento que se complementa, definiendo, en su caso, el viario interior de acceso a las edificaciones.

Las determinaciones y documentación de los Estudios de Detalle serán, sin perjuicio de las que se acaban de indicar, las establecidas en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas o en los instrumentos de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el art. 31 de la LOUA y el art. 140 del RPU.

2.3. Otros Instrumentos de Ordenación Urbanística:

a) Ordenanzas Municipales:

Tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos, y de forma coherente y compatible con sus determinaciones. Su formulación y aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización corresponde al municipio.

3. Los instrumentos de Ordenación podrán ajustar los límites señalados en el planeamiento que desarrollen cuando tales ajustes tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito objeto de planeamiento con las ordenaciones lindantes, así como conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, naturales y parcelarias que se den en cada caso. Estas precisiones de límites no tendrán el carácter de modificación de Plan General si la modificación de superficie del ámbito respectivo no es superior a 1/10 del mismo y no se disminuyen las superficies de los sistemas incluidos en el ámbito objeto del instrumento en cuestión.

4. Cuando los instrumentos de ordenación se redacten por iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones indicadas, plano parcelario referido a las fincas registrales incluidas, de las que se acompañará también certificación de titularidad y cargas, así como fijación del sistema de actuación. Si se trata de Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior de iniciativa particular se requerirá la conformidad expresa y fehaciente de los titulares de, al menos, el 60% de los terrenos incluidos en el ámbito a ordenar.

5. Con independencia de lo establecido en el apartado 3 anterior, las superficies pormenorizadas del Suelo Urbano Ordenado incluidas en Unidades de Actuación, que figuran en cuadros de superficies correspondientes en el Anejo, podrán ser variadas, sin que ello sea modificación de planeamiento, en función de lo que resulte de mediciones a escala más amplia, siempre que éstas sean fiel interpretación de los límites establecidos en el Plan General.

Artículo 15. Otros elementos de Ordenación.

1. Se expresa con esta denominación otra serie de documentos urbanísticos, de menor entidad que los documentos citados, cuya característica fundamental consiste en su no-capacidad de calificar suelo, y cuya finalidad es la regulación de aspectos concretos y parciales, por lo que tienen un carácter complementario de los instrumentos de ordenación propiamente dichos y una menor complejidad, al estar integrados ordinariamente por componentes normativos o componentes gráficos, pero no por la conjunción de ambos.

2. Estos elementos complementarios pueden ser de los siguientes tipos:

a) Normas Especiales de Protección, que establezcan medidas de este tipo para ámbitos de interés, urbanos o no, en desarrollo de los criterios establecidos en el Plan General o en algún Plan Especial aprobado, y en casos en que, por la regulación ya contenida en los instrumentos respectivos a los que complementan estas Normas Especiales, no se requiera la formulación de Planes Especiales.

b) Normas Complementarias, de las del Plan General o de otros Planes aprobados, que regulan o desarrollan aspectos no previstos en ellas o no contemplados con suficiente extensión o profundidad.

c) Ordenanzas Especiales, con la finalidad de regulación, con carácter general, de aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico, usos del suelo, actividades, obras y condiciones de urbanización, para lo que las presentes Normas Urbanísticas establecerán los criterios a desarrollar y contendrán el mandato expreso de redacción.

d) Catálogos complementarios del planeamiento, conteniendo relaciones de bienes o elementos de interés que deban ser conservados a través de medidas que se contengan en los planes a los que estos Catálogos complementan, relativas a la conservación, protección o mejora de patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

3. La tramitación y aprobación de estos elementos de ordenación complementarios será la establecida en la normativa vigente, según el objeto específico de cada uno de ellos. La Ordenanzas Especiales previstas en estas Normas Urbanísticas serán aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento.

Artículo 16. Instrumentos de Gestión.

1. Definición y clases.

Los instrumentos de gestión, 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, realizando el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

a) De gestión sistemática.

b) De gestión asistemática.

2. 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 carga previstos en el planeamiento.

3. Delimitación de Unidades de Ejecución

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.

4. Elección del Sistema de actuación.

a) 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.

b) 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.

c) La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan (Fichas de Planeamiento) 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.

5. Instrumentos de Gestión Asistemática.

a) 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 citados, 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.

b) Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

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.

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.

Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguiente:

i. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

ii. La normalización de fincas.

Artículo 17. Instrumentos de Ejecución.

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ejecución referidas en el artículo 13 punto 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los instrumentos de ejecución se denominan genéricamente «Proyectos Técnicos», y comprenden las siguientes modalidades:

a) Proyectos de Urbanización: Son los que tienen por objeto la definición técnica de las obras a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la

instalación en los mismos de los servicios de infraestructura necesarios, tales como pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Cuando la entidad de estos proyectos sea menor que la descrita bien porque el ámbito a urbanizar sea inferior a una Unidad de Ejecución, bien porque las obras a realizar no consistan en la implantación de todos los servicios de urbanización descritos en el párrafo anterior, el proyecto en cuestión se denominará de Obras Ordinarias de Urbanización.

Las determinaciones y documentación de los Proyectos de Urbanización y de los de Obras Ordinarias de Urbanización en forma adecuada a sus correspondientes objetivos, serán las establecidas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Su tramitación consistirá en aprobación inicial y definitiva por el Ayuntamiento, previa exposición pública por plazo de 15 días; si se redactan por iniciativa particular requerirán llevar incorporada la relación de propietarios afectados, a los que se practicarán las oportunas notificaciones individuales de los actos aprobatorios.

Los Proyectos de Urbanización podrán tramitarse conjunta y simultáneamente con el instrumento de ordenación que desarrollen, con los requisitos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.

b) Proyectos de Edificación: Son documentos técnicos que definen las características generales de la edificación o de la intervención en ella, precisando su localización y la definición de las obras a realizar, con el grado de detalle suficiente para que puedan ser directamente ejecutadas mediante la correcta aplicación de sus determinaciones.

La documentación a contener por dichos proyectos estará en función del objetivo que pretendan y de los requisitos que pudieran serles de aplicación por la normativa vigente. Como contenido documental mínimo común a todos ellos, contarán con:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar. En ella se demostrará su aptitud y congruencia con la normativa vigente; se hará expresa referencia a la afección que la ejecución de las obras causara a la vía pública o a otras propiedades, en su caso, durante la ejecución de las mismas, con expresión de los medios a emplear para paliar tales afecciones; también se referirán a los planos de ejecución de las fases más significativas de la obra.

- Planos: de situación actual y de obras previstas, con todas las referencias precisas para su correcta interpretación y comprensión de lo proyectado.

- Presupuesto de realización de las obras, convenientemente desglosado y actualizado.

- Programa de ejecución temporal.

c) Proyectos de Actividades e Instalaciones: Son los que describen los requisitos materiales a realizar para el acondicionamiento de las edificaciones a usos distintos al de vivienda, y en especial los que supongan implantación de maquinaria o elementos técnicos susceptibles de producir efectos ambientales como emisiones o emanaciones, así como los que vayan a ser destinados a la utilización por el público en general.

Los requisitos genéricos de estos proyectos serán similares a los expresados en el apartado anterior, en lo que a descripción, justificación, adecuación a la normativa vigente y documentación mínima se refiere. Los requisitos específicos vendrán determinados por la naturaleza de la actividad o instalación de que se trate y la normativa sectorial que le pudiera ser de aplicación.

3. El contenido específico de los Proyectos Técnicos de Ejecución, así como las reglas de tramitación de los mismos, tendrán unas condiciones generales:

- A efectos del ejercicio de la competencia municipal de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por Proyecto Técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

- Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose especialmente, el periodo previsto de ejecución.

- Aquellas actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica, el Ayuntamiento determine que no requiera presentación de proyectos completos, podrán acometerse con una simple comunicación a la administración urbanística municipal.

- Para las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total, podrá concederse licencia con el proyecto básico de las mismas. Si bien su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras, que se concederá una vez presentado y aprobado el de ejecución.

- Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras e instalaciones, deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, conforme a lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación vigente.

- Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma, En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa,

toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

- Una vez presentada una solicitud de licencia, las posibles correcciones de deficiencias que se consideren subsanables, deberán ser comunicadas al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

- Será requisito previo a la obtención de licencia de primera ocupación la presentación del proyecto de ejecución final de las obras en caso de que haya habido modificaciones en el transcurso de las obras, y el correspondiente certificado final de obras expedido por el técnico competente.

CAPÍTULO 2

Control del desarrollo y ejecución del Plan General

Artículo 18. Información Urbanística.

1. Toda persona tiene derecho a examinar los planes y proyectos urbanísticos, gratuitamente y en horas normales de oficina, con adecuadas condiciones de comodidad y espacio. A tal fin, en las Dependencias Municipales se dispondrá de copias autenticadas de los citados planes y proyectos, así como de personal capacitado para proporcionar información y explicaciones acerca del contenido de los mismos.

2. Los planes y proyectos urbanísticos definitivamente aprobados podrán ser reproducidos, total o parcialmente, a instancia de cualquier administrado y previo abono de la tasa correspondiente. A tal fin, los promotores de instrumentos de ordenación o gestión de iniciativa particular estarán obligados a entregar al Ayuntamiento un ejemplar de los mismos en material que permita su correcta reproducción; el cumplimiento de esta obligación será requisito previo para la entrada en vigor del instrumento de que se trate.

La Alcaldía establecerá por Decreto en su caso, la oportunidad y condiciones de reproducción de los instrumentos urbanísticos que no cuenten con la aprobación definitiva.

3. Todo administrado tiene el derecho a recibir información por escrito del Ayuntamiento acerca del régimen urbanístico aplicable a terrenos o edificaciones. A tal fin, se expedirá el documento denominado Cédula Urbanística, con el contenido establecido en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Dicha Cédula tendrá un mero carácter informativo y será requisito documental previo para el otorgamiento de licencia de edificación, siempre que se expida dentro del plazo máximo de un mes a partir de la fecha de su solicitud y que ésta se hubiera realizado con la aportación de los datos necesarios al efecto (identificación del solicitante y de su domicilio, así como de la finca objeto de la información, grafiada sobre cartografía municipal).

Artículo 19. Intervención municipal en el uso del suelo y en la edificación.

1. El control municipal sobre las actuaciones de ejecución de los planes y proyectos urbanísticos se ejercerá mediante las licencias, la inspección urbanística y las órdenes de ejecución o suspensión.

2. Las licencias constituyen el acto administrativo que expresa la adecuación de determinadas actuaciones, plasmadas en proyectos técnicos o en la documentación requerida al efecto, a la normativa urbanística vigente.

Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística y sectorial aplicable,

2.1. Los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

a) De parcelación. La licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar que la alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. Salvo en los supuestos legales de innecesariedad de la licencia, toda alteración de la superficie de un inmueble estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación.

b) De urbanización. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones de transformación del suelo se ajustan a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. No serán objeto de licencia de urbanización, las obras comprendidas en proyectos de urbanización previamente aprobados, ni las complementarias a la edificación contenidas en el proyecto de edificación.

c) De edificación, obras e instalaciones. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente.

d) De ocupación y de utilización. Tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la

licencia otorgada. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos.

e) De otras actuaciones urbanísticas estables. A los efectos de este Reglamento, tendrán la consideración de otras actuaciones urbanísticas estables, las que no implican ni urbanización ni edificación pero tienen carácter permanente, independientemente de su duración, tales como los supuestos indicados en los párrafos b), f), h), i), j), k), l), m) n), ñ) y o) del artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo).

f) De usos y obras provisionales. Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, en los términos fijados en las Leyes y en este Reglamento. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. Dichas licencias de usos y obras provisionales, que tendrán acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación. Asimismo, quedará sujeta a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.

g) De demolición. Tiene por objeto la realización de obras de demolición de edificios, construcciones o instalaciones.

2.2. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

2.3. Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos.

3. La inspección urbanística es la actividad de comprobación de la ejecución material de las actividades y de su adecuación al proyecto técnico respectivo, a las condiciones impuestas o, en general, a la normativa en vigor. Esta labor se realizará por medios municipales, sin perjuicio de otras competencias legalmente establecidas, y constituirá, en su caso, el soporte informativo necesario para la adopción de medidas coercitivas tendentes a la defensa de la legalidad urbanística.

4. Las órdenes de ejecución o suspensión son actos administrativos que pretenden el estricto cumplimiento de la legalidad urbanística, bien provocando la activación de obligaciones de hacer, bien sancionando o interrumpiendo las actuaciones que contravengan la normativa urbanística en vigor.

Artículo 20. Licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo.

1. Las obras de urbanización incluidas en proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias tramitados reglamentariamente se entienden autorizadas con la aprobación definitiva de los mismos, sin que requieran licencia expresa.

2. Las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tales las divisiones de fincas en lotes menores, requerirán la licencia correspondiente, para lo que presentarán proyecto donde se haga constar de forma correlacionada técnica y jurídicamente las situaciones actuales y resultantes de las fincas. A tal fin, los proyectos correspondientes contendrán plano parcelario a escala y llevarán aneja la certificación registral de titularidad y cargas de la finca objeto de la parcelación, con propuesta de descripción física y jurídica de las parcelas resultantes.

No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos urbanísticos necesarios para su ulterior conversión en solar, si no lo fueran ya, tan sólo con la incorporación de los elementos de urbanización exigidos.

3. Las demás actividades de acondicionamiento del suelo que requieren licencia municipal son los movimientos de tierra (desmontes, explanación, excavación y terraplenado) cuando no vengán incluidos en un Proyecto de Urbanización u Obra Ordinaria aprobado reglamentariamente; la tala de arbolado cuando éste se encuentre en Suelo Urbano, Urbanizable con Programa de Actuación Urbanística o Plan Parcial aprobados definitivamente, o en Suelo no Urbanizable de Especial Protección; la instalación de vallas y carteles.

En estos casos, no se requerirá proyecto técnico propiamente dicho, sino documentación suscrita por el promotor de las actividades en cuestión que justifique la necesidad y finalidad de las mismas, precisando su contenido y emplazándolas convenientemente sobre cartografía municipal. Si en las actividades fuera a intervenir algún facultativo, de la rama técnica que fuese, suscribirá la documentación y se responsabilizará de la ejecución del contenido de la misma.

4. Cuando se trate de entornos de bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz, además de la licencia municipal, se cumplirá lo especificado en los artículos 19, 33 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 21. Licencias para actuaciones relacionadas con la edificación.

1. Para la obtención de licencia de edificaciones de nueva planta será necesaria la previa licencia de parcelación, si tal parcelación se hubiere producido, así como la presentación de la Cédula Urbanística de la parcela respectiva. Terminada cualquier obra de nueva edificación se requerirá la licencia de primera ocupación para habilitar el edificio, de forma que ésta quede supeditada al cumplimiento de las condiciones de la licencia principal.

2. También será precisa licencia de obra menor para ejecutar, en el interior de los edificios, obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, y aquellas otras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos que no afecten a la distribución de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o las fachadas exteriores.

3. Será obligatorio en el caso de:

- a) Las obras destinadas a la implantación de una actividad sujeta a licencia de apertura o instalación.
- b) Las obras en edificios catalogados cuyo régimen de protección alcance a alguno de los elementos que sean objeto de tales obras.

4. Cuando se trate de bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz o edificios de sus entornos, se estará a lo dispuesto en el artículo 33, de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. En el caso de las demoliciones, cuando se trate de bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz o edificios de sus entornos, además de la licencia municipal, se observará lo especificado en el artículo 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

6. En el caso de nuevas actuaciones que afecten a las carreteras de titularidad autonómica A-474 y A-481, deberán cumplir con la legislación vigente en dicha materia (L.C.A.) y someterse a consulta del Servicio de Carreteras las distintas actuaciones que se sitúen en la zona de afección de las citadas carreteras.

Artículo 22. Licencias para actividades e instalaciones.

1. Las actividades que requieren estas licencias son las que tienen por objeto el acondicionamiento de las edificaciones para destinarlas a usos distintos al de vivienda, precisen o no la instalación de elementos técnicos.

2. Las actividades calificadas a las que sea de aplicación la Ley 7/2007, sobre Gestión Integral de Calidad Ambiental observarán para la obtención de licencia las formalidades y procedimiento establecido en dicha Ley mientras continúe en vigor, y sin perjuicio de la intervención de otros organismos en razón de las características de la actividad sometida a requisitos específicos.

Las actividades inocuas, o sujetas a la regulación de la referida Ley, seguirán el procedimiento normal, con tramitación y autorización, en su caso, exclusivamente municipal.

3. Si la implantación de una actividad hace necesaria la ejecución de obra de algún tipo o, del mismo modo, siempre que la obra a realizar se destine específicamente a establecimiento determinado, las solicitudes de autorización correspondientes serán objeto de un único expediente y de una única o simultánea resolución municipal.

No podrán otorgarse licencias provisionales de usos, actividades o instalaciones, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 52.3 de la Ley del Suelo.

Artículo 23. Disposiciones comunes en materia de licencias.

1. El procedimiento normal para el otorgamiento de las licencias reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, será el establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

A los efectos de lo previsto en dicha disposición referente a plazos de otorgamiento de licencias, entendiéndose por tales aquellas cuya licencia debe ser otorgada o denegada por la Comisión Municipal de Gobierno, se harán en el plazo máximo de 2 meses. Las obras a realizar en edificios catalogados se considerarán en todo caso, a estos efectos, como obras mayores.

2. Las licencias podrán ser transmitidas, suspendidas, revocadas y anuladas, en los términos reconocidos por la legislación vigente.

3. Las licencias caducarán al año de su otorgamiento si durante dicho plazo no se hubieran comenzado las obras o actividades objeto de las mismas y se hubieran desarrollado de forma ininterrumpida al menos durante el periodo de un mes.

La caducidad de las licencias deberá ser declarada por la Comisión Municipal de Gobierno y notificada al promotor, constructor y técnico director de las obras o actividades. La nueva petición de licencia que en su caso se formule, se atenderá a la normativa urbanística vigente en el momento de esta nueva solicitud, y devengará, en caso de otorgamiento, íntegramente las tasas correspondientes.

Artículo 24. Infracciones Urbanísticas.

La vulneración de las determinaciones del presente Plan General Municipal de Ordenación, así como de las demás normativa urbanística en vigor, tendrá la consideración de infracción urbanística y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en la Reglamenteo de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con independencia de las órdenes de ejecución o suspensión que dichas actuaciones pudieran desencadenar a tenor de los instrumentos normativos indicados.

CAPÍTULO 3

Clasificación del suelo

Artículo 25. Clases y categorías de suelo. (E)

El Plan General se desarrollará en las clases y categorías de suelo que establece, en la siguiente forma:

a) Suelo urbano consolidado. Las condiciones de edificación y uso del suelo se obtendrán mediante la aplicación directa de la regulación contenida en las presentes normas del Plan General para la zona correspondiente.

b) Suelo urbano no consolidado. Corresponde a los terrenos donde el Plan General dispone la obligación previa de llevar a cabo, dentro de ámbitos delimitados al efecto, el proceso de redistribución de cargas y beneficios y la cesión consiguiente de los suelos destinados a viales, dotaciones públicas de equipamiento y de espacios libres y zonas verdes de carácter local, así como eventualmente a sistemas generales adscritos al ámbito, además de la urbanización de los espacios resultantes, conforme a la ordenación definida en el presente Plan General. Dichos ámbitos corresponderán a una Unidad de Ejecución si no se define como necesaria, previamente a dicho proceso de gestión, la elaboración y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo; corresponderán a un Estudio de Detalle si se precisa la elaboración y aprobación de este instrumento de planeamiento para regular la ordenación volumétrica o la definición de alineaciones y rasantes; y a un Plan Especial cuando este instrumento sea el requerido.

Se incorporarán a este suelo, las parcelaciones urbanísticas que carezcan de la totalidad de las condiciones para ser considerada como consolidada; atendiendo al art. 20 del Plan de Ordenación del Ámbito de Doñana.

c) Suelo urbanizable sectorizado. Será precisa la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Parcial, con carácter previo al proceso urbanizador y edificatorio. Estos suelos reunirán las condiciones del art. 13 del Plan de Ordenación del Ámbito de Doñana, en su apartado b, estando orientados hacia las áreas del territorio con menor incidencia sobre los Espacios Protegidos.

d) Suelo urbanizable no sectorizado. Con carácter previo al inicio de una actuación de iniciativa particular, el promotor podrá presentar, para su informe y tramitación municipal, el correspondiente Plan de Sectorización. La documentación presentada deberá contener un avance de planeamiento y justificar la coherencia de la delimitación del ámbito total de la actuación. También deberán fijarse los objetivos y directrices básicas de la ordenación y justificarse el cumplimiento de las condiciones derivadas de las normas del Plan General, así como la viabilidad del proyecto desde el punto de vista ambiental, socioeconómico e infraestructural, con previsión, en su caso, del refuerzo o ampliación de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.

e) Sistemas Generales. Con arreglo a la naturaleza del correspondiente sistema general, su ejecución se llevará a cabo bien directamente mediante la aprobación del correspondiente proyecto de obras o bien, cuando sea preciso, mediante la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Especial.

f) Suelo no urbanizable. La regulación del uso o destino de las fincas comprendidas en esta clase de suelo y, eventualmente, las condiciones de edificación y uso de las construcciones, se ajustará a lo dispuesto en la normativa reguladora de la zona correspondiente de las presentes normas. En suelo no urbanizable el Plan General define asimismo ámbitos para la redacción de planes especiales.

Artículo 26. El Patrimonio Municipal del Suelo. Usos de interés social.

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo deberán destinarse al cumplimiento de los fines que establezca la legislación urbanística en vigor. A tal efecto, dichos bienes podrán ser empleados para la ejecución de instalaciones o dotaciones urbanísticas públicas de carácter educativo, cultural, administrativo, social o deportivo, así como para la financiación de actuaciones de conservación del patrimonio histórico y

cultural o de renovación urbana, usos que asimismo se consideran de interés social, con objeto de facilitar la ejecución del planeamiento.

2. La enajenación de estos bienes se efectuará por concurso, subasta o adjudicación directa, atendiendo a la finalidad perseguida en cada caso.

TÍTULO III

RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Derechos y deberes

Artículo 27. Prescripción general.

Las condiciones de edificación y uso del suelo y de las construcciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación urbanística en general, y, en concreto, a lo dispuesto en las presentes normas del Plan General, que se entenderán de caducidad y con los requisitos establecidos por éste.

Los propietarios de terrenos incluidos en alguna unidad de ejecución de iniciativa privada, están obligados, a los efectos de incorporarse al proceso urbanizador a la presentación, dentro de los plazos fijados, tanto de la figura de planeamiento, en el caso de que el Plan General lo establezca, como de los Proyectos de Urbanización y de Compensación correspondiente.

Los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior previstos por el Plan, podrán establecer su desarrollo por fases, en función de su plan de etapa respectivo. En estos supuestos, el plazo de ejecución máximo previsto para la totalidad de las etapas no podrá exceder del establecido, con carácter unitario, en la ficha correspondiente del Programa de Actuación.

Artículo 28. Suelo urbano consolidado.

1. Los propietarios del suelo urbano consolidado, no incluido en Unidades de Ejecución ni en ámbitos de Estudios de Detalle o Planes Especiales, tienen derecho a completar, en su caso, la urbanización de las fincas para que adquieran la condición de solar y a edificarlas en las condiciones contenidas en la legislación urbanística y en el presente Plan General.

2. Le alcanzarán los deberes de completar a su costa la urbanización para que las fincas adquieran, si no la tienen, la condición de solar y, en su caso, a edificarlos en los plazos previstos en el planeamiento. El viario confrontante deberá estar abierto y urbanizado en su totalidad.

3. No obstante se considerará solar y se permitirá edificar si se cede o costea la adquisición de los terrenos para urbanizar la mitad del vial, con un mínimo de calle abierta y urbanizada de al menos cinco (5) metros.

Artículo 29. Suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de fincas de esta categoría de suelo urbano tendrán derecho a urbanizar los espacios comprendidos en la correspondiente Unidad de Ejecución o ámbito de Estudio de Detalle o de Plan Especial y a edificar las fincas resultantes conforme a las condiciones establecidas en el planeamiento.

2. Asimismo deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales y dotaciones públicas de equipamiento y espacios libres y zonas verdes de carácter local previstos por el presente Plan General.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el presente Plan General asigne a la unidad o ámbito de instrumento de desarrollo correspondiente.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al aprovechamiento que, conforme a Ley, le pertenece; o equivalente en metálico a elección de la Administración.

d) Proceder a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del presente Plan General en el ámbito de la unidad o ámbito de instrumento de desarrollo correspondiente.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que pueda establecer el planeamiento.

3. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de gestión en una Unidad de Ejecución, solo podrá permitirse transferir edificabilidad entre dos o más parcelas situadas dentro de dicho ámbito, siempre que tengan el mismo uso, se trate de tipologías de edificación aisladas o se actúe por manzanas completas, y la edificabilidad transferida no supere el 20% de la finca que la tenga mayor. Las condiciones de edificación de las fincas objeto de transferencia de edificabilidad se ordenarán a través de un Estudio de Detalle.

Artículo 30. Suelo urbanizable sectorizado.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo urbanizable donde el Plan General haya delimitado sectores tienen derecho a promover la transformación de dicho suelo mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial para su tramitación y aprobación.

2. Le alcanzarán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas previstas en el Plan Parcial.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales adscritos al sector.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la infraestructura de conexión con los sistemas generales exteriores al sector y, en su caso, las obras necesarias de ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por las necesidades del desarrollo urbanístico previsto en dicho sector.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al aprovechamiento que, por Ley, le corresponda, o equivalente económico sustitutorio a elección de la Administración.

e) Proceder a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con carácter previo a la ejecución material de la ordenación.

f) Costear o ejecutar la urbanización del sector.

g) Edificar los solares en los plazos que pueda establecer el Plan Parcial.

Artículo 31. Suelo urbanizable no sectorizado.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de acuerdo a la naturaleza rústica de los mismos, conforme a la regulación contenida en la zona correspondiente que aparezca en los planos del Plan General, hasta tanto se lleve a cabo el proceso de transformación y ordenación.

2. Asimismo tendrán derecho a promover su transformación mediante la presentación ante el Ayuntamiento de la documentación de transformación urbanística del ámbito correspondiente, siempre que se cumplan los requerimientos del presente Plan General para la correspondiente zona de suelo urbanizable no sectorizado, presentando al mismo tiempo, cuando sea necesario, el instrumento de prevención ambiental correspondiente.

3. Le alcanzarán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo destinado por la documentación de transformación a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo de sistemas generales que se adscriba al desarrollo del ámbito.

c) Costear y ejecutar la infraestructura de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la naturaleza y entidad del desarrollo urbanístico.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que, por Ley, le corresponde.

e) Proceder, en su caso, a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente.

f) Costear y ejecutar la urbanización del ámbito.

g) Costear y ejecutar las obras y actuaciones previstas y comprendidas en la documentación de transformación urbanística del ámbito.

h) Edificar los solares en los plazos que pueda establecer el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente.

Artículo 32. Suelo destinado a Sistemas Generales.

1. Los propietarios de fincas destinadas por el Plan General a Sistemas Generales, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza, hasta tanto sean adquiridos por la Administración para la ejecución del sistema general.

2. En el supuesto de que los terrenos tengan reconocido aprovechamiento, tendrán derecho a la obtención de dicho aprovechamiento en el sector o ámbito correspondiente.

3. En el caso de que los terrenos no tengan reconocido aprovechamiento, los propietarios de estos terrenos tendrán derecho a obtener su justo valor en el proceso de expropiación o por cualquier otro título jurídico de adquisición de los terrenos por parte de la Administración.

4. En el supuesto de tener reconocido aprovechamiento procederá:

a) poner los terrenos a disposición de la Administración, previa tramitación del correspondiente expediente de reconocimiento de aprovechamientos urbanísticos e indemnizaciones que procedan, en los términos que regule la legislación vigente del suelo, o

b) cederlos obligatoria y gratuitamente cuando se apruebe el proyecto de gestión de la unidad donde se le reconozca de manera efectiva su aprovechamiento.

Artículo 33. Suelo no urbanizable.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo no urbanizable delimitado por el presente Plan General tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus propiedades conforme a la naturaleza rústica de las mismas, debiendo destinarlas a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de los usos globales y compatibles establecidos por las presentes Normas.

2. Las condiciones concretas de uso del suelo y, eventualmente, sus posibilidades de edificación y uso de las construcciones, aparecen reguladas en las presentes normas del Plan General para la correspondiente zona de suelo no urbanizable.

Artículo 34. Incumplimiento.

El incumplimiento de los plazos señalados en el Programa de Actuación, así como de las disposiciones al respecto contenidas en estas Normas, supondrán automáticamente la pérdida o reducción de los derechos de los propietarios de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de suelo.

Si se hubiese determinado un sistema de gestión privada transcurridos los plazos fijados, el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública, garantizándose a los propietarios no responsables del incumplimiento. Los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la revalorización urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

CAPÍTULO 2

Régimen de división de fincas

Artículo 35. Suelo urbano consolidado.

Para la división de fincas comprendida en esta categoría de suelo urbano será preciso que las fincas divididas cumplan la parcela mínima prevista en cada caso por el planeamiento.

Artículo 36. Suelo urbano no consolidado.

La división de fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbano no será permitida hasta que no se apruebe el correspondiente instrumento de redistribución de cargas y beneficios, y tras ella requerirá que se cumpla la parcela mínima prevista por el planeamiento.

Artículo 37. Suelo urbanizable.

Antes de la aprobación del Plan Parcial o Plan Especial y del correspondiente instrumento de gestión de sus unidades, se podrán dividir fincas exclusivamente manteniendo las condiciones para el Suelo no Urbanizable. Tras la aprobación del correspondiente instrumento de gestión la división de fincas requerirá el cumplimiento de la parcela mínima prevista por el Plan Parcial.

Artículo 38. Suelo no urbanizable. (E)

1. La división de fincas en esta clase de suelo requerirá que la superficie mínima de las fincas divididas alcancen lo dispuesto en la legislación agraria en cuanto a superficies requeridas para unidades mínimas de cultivo.

2. Se prohíbe expresamente la parcelación urbanística y aquellas otras que bajo la apariencia de parcelación agraria puedan suponer la formación de núcleos de población.

3. Se entenderá que se produce parcelación urbanística cuando:

- Median segregaciones simultáneas o sucesivas la finca original se subdivida en 3 o más de superficie inferior a 5.000 m².
- Existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado) y que cuenten con servicios urbanos de común utilización.
- La situación de edificaciones en distintas propiedades se sitúen a una distancia menor de 100 m entre sí.
- La existencia de más de una vivienda por ha.
- Que se lleve a cabo la apertura de nuevos viarios o mejora sustancial de los existentes o se implanten servicios urbanísticos.

4. Las parcelaciones urbanísticas que afecten a Espacios Naturales Protegidos y vías pecuarias, cauces naturales, así como zonas de servidumbre y de inundación, serán declaradas en su totalidad o sólo en la parte afectada, fuera de ordenación y sometidas a control para prevenir su consolidación y expansión; según el legislación subregional del Plan de Ordenación del Territorio de Doñana, en su artículo 20.

5. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

En el suelo no urbanizable y en el urbanizable, hasta que tenga aprobado el plan de sectorización o plan parcial no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios claros de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tal la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando puede dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

El Plan considera que un núcleo de población es el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

A los efectos de lo establecido en la ley de ordenación urbanística de Andalucía, se considerará que constituyen lugares en los que existe riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquellos en los que se presente al menos una de las siguientes características:

a) Realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por si mismo o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo no urbanizable.

En lo que respecta a las segregaciones y edificaciones en suelo no urbanizable rural se deberá cumplir lo siguiente:

a) Parcela mínima vinculada al agricultor de 5 ha en secano y 2 ha en regadío.

b) Se podrá construir edificaciones de 100 m², en fincas iguales o superiores a 10.000 m²; siempre y cuando el interesado demuestre mediante aportación de escritura pública la propiedad de otras fincas rústicas en el término municipal y que la suma de la superficie de todas ellas superen la unidad mínima de cultivo en secano de 5 ha y 2 ha en regadío. Así mismo se tendrá que demostrar que la actividad principal del interesado sea la agricultura y que posea maquinaria agrícola y aperos de labranza sin poseer ningún otro cuarto de aperos en el término municipal.

b) Realización y apertura de nuevos viales.

c) Realización de nuevas infraestructuras o compartir las existentes.

d) Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.

e) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos de catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m asfaltadas o compactas, con o sin encintado de acera.

f) Servicios de agua en instalación o conducción subterránea o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no estén autorizados por la Consejería Competente y el Ayuntamiento de Hinojos.

g) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

h) Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existente o en proyecto.

i) Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

j) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

k) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación inicial del plan especial o parcial o la autorización de la administración de agricultura.

l) Cuando uno o varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en los apartados anteriores en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por segregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativo, aunque fuese discontinuo en el tiempo, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la vigente legislación urbanística.

CAPÍTULO 3

Régimen aplicable a edificaciones en el término municipal

Artículo 39. Régimen de las edificaciones.

1. Edificios fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones disconformes con el presente Plan General, y levantados con anterioridad a la aprobación de dicho Plan, se calificarán como fuera de ordenación, no pudiendo realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero permitiéndose pequeñas obras o reparaciones por razón de higiene, ornato y conservación del inmueble. No obstante se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación si no está prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años.

2. Edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, a tenor de lo indicado en la LOUA y en el artículo 3 del Decreto 2/2012, en el término municipal de Hinojos tienen la siguiente situación jurídica:

A) Edificaciones Aisladas ajustadas a la legislación vigente en materia de ordenación del territorio y urbanística.

Dentro de este apartado podemos diferenciar dos situaciones:

1. Edificaciones aisladas que han obtenido licencia.

2. Edificaciones aisladas que no han obtenido licencia o contravienen sus condiciones.

En estos supuestos, según el artículo 6 del Decreto 2/2012, sobre esas edificaciones caben las siguientes acciones:

1. Edificaciones con licencia:

Procede la licencia de ocupación ó utilización si se mantiene el uso originario y en caso de cambio de uso, si el nuevo uso es compatible por el permitido por el Plan.

2. Edificaciones que no han obtenido licencia o contravienen sus condiciones:

Procede su legalización mediante solicitud de licencia urbanística. En ese caso nos encontraríamos en el supuesto A.1), al objeto de obtención de la licencia de ocupación ó utilización si se mantiene el uso originario y en caso de cambio de uso, si el nuevo uso es compatible por el permitido por el Plan.

B) Edificaciones Aisladas no ajustadas a la legislación vigente en materia de ordenación del territorio y urbanística.

Dentro de este apartado podemos diferenciar dos situaciones:

1. Edificaciones aisladas fuera de ordenación.

2. Edificaciones aisladas asimiladas a fuera de ordenación.

1. Edificaciones aisladas fuera de ordenación, son edificaciones erigidas conforme a un Plan anterior, cuentan con licencia urbanística, y que la ordenación territorial y urbanística vigente las deja fuera de ordenación.

Se deberá solicitar certificación municipal acreditativa de esta situación.

Procede la licencia de ocupación ó utilización si se mantiene el uso originario y en caso de cambio de uso, si el nuevo uso es compatible por el permitido por la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

En dichas edificaciones, sólo se podrán realizar los siguientes tipos de obras:

1.^a Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.^a Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

El Plan General considerará totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

2. Edificaciones aisladas asimiladas a fuera de ordenación, son edificaciones construidas sin licencia urbanística y agotado el plazo para adoptar medidas de protección, con anterioridad al régimen de protección.

Serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

- Siempre que se encuentren terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

- Estar prescrita la acción de la administración para adoptar medidas de protección de la legalidad.

- No encontrarse las edificaciones en alguna de estas situaciones:

- En suelos especialmente protegidos

- En suelos destinados a dotaciones públicas

- En suelos con riesgos ciertos

- Edificaciones en parcelaciones urbanísticas no prescritas, que no forman asentamiento antes de la reagrupación de las parcelas.

El procedimiento para otorgar el reconocimiento de la situación de asimilado al fuera de ordenación es el establecido en el Decreto 2/2012, de 17 de diciembre, con la documentación indicada en la Ordenanzas municipales aprobadas al efecto.

Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en los artículos siguientes, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

C) Edificaciones aisladas construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.

Para las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo y que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, y no cuenten con licencia urbanística deberán recabar del Ayuntamiento certificación acreditativa de tal situación.

En el caso de legalización de las edificaciones, si se adaptan a la planificación urbanística. Estaremos en el supuesto A.1), anterior, y procede la licencia de ocupación ó utilización si se mantiene el uso originario y en caso de cambio de uso, si el nuevo uso es compatible por el permitido por el Plan.

En este último caso si las edificaciones no cumplieran las determinaciones del Plan se consideraran como fuera de ordenación según artículo 7 del decreto 2/2012 y se regularán por lo dispuesto en el supuesto B.1), a efectos de licencias y cambios de uso.

3. Para las edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable le será aplicable lo relativo al Avance de planeamiento para identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y de los ámbitos de hábitat rural diseminado existente en el suelo no urbanizable del municipio de 20 de marzo de 2013, así como la regulación planteada en la ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de declaración de asimilado a fuera de ordenación y de los actos del uso del suelo y en particular de las obras, instalaciones y edificaciones de 21 de febrero de 2013; en virtud de lo establecido en el decreto 2/2012.

En cuanto a las Normas mínimas de habitabilidad, se estará a lo dispuesto en la «ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de declaración de asimilado a fuera de ordenación y de los actos del uso del suelo y en particular de las obras, instalaciones y edificaciones» de 21 de febrero de 2013; en virtud de lo establecido en el decreto 2/2012.

4. No se consideran fuera de ordenación los edificios y elementos catalogados.

Artículo 40. Régimen de usos.

1. En las partes de los edificios que se califiquen como fuera de ordenación por exceder de las alturas, fondos u ocupación permitidos por el Plan General, se permitirán los usos globales, complementarios

o compatibles previstos por el presente Plan para el resto del edificio, conforme a la regulación de la zona correspondiente.

2. Cuando el edificio resulte fuera de ordenación por estar destinado por el planeamiento a espacio de dominio público (viario, equipamientos o espacios libres), se permitirán los usos previstos como característicos, complementarios o compatibles en la zona contigua o más inmediata al edificio fuera de ordenación, siempre que no esté prevista la adquisición del inmueble o la gestión de la unidad en que se halle comprendido en el plazo máximo de 10 años y que el titular de dicho inmueble renuncie, así como el titular de la actividad si fuere distinto, a indemnización por cese del uso o actividad formalizada en documento público. El acto municipal de Autorización, conteniendo la renuncia de indemnización de tal forma documentada, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. Uso del subsuelo. El subsuelo bajo dotaciones, espacios libres y viales serán de dominio público y el ubicado bajo usos lucrativos tendrán carácter privativo.

CAPÍTULO 4

Instalaciones o usos de carácter provisional

Artículo 41. Instalaciones provisionales.

En Suelo Urbano no consolidado o Suelo Urbanizable, no podrá iniciarse un proceso de edificación y urbanización sin estar aprobados los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión. No obstante, siempre que se entienda que no va a dificultar la ejecución del Plan, podrán permitirse, en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, instalaciones, usos y obras de carácter provisional, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La instalación, uso y obra que se pretenda tendrá carácter provisional, presentándose a tal efecto memoria justificativa suscrita, en su caso, por técnico competente, indicando los materiales a emplear, carácter desmontable de la instalación y su duración en el tiempo.

b) La autorización se otorgará siempre con carácter transitorio, debiendo desmontarse cuando sea necesario para la ejecución del planeamiento o cuando venza el plazo para la que se concedió.

c) El propietario, con carácter previo a la obtención de la licencia municipal, deberá renunciar a indemnización por revocación de la autorización, en documento público que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad para publicidad de terceros.

CAPÍTULO 5

Deber de conservación y rehabilitación

Artículo 42. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedan sujetos igualmente al cumplimiento de la normativa sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. Para asegurar el cumplimiento de estas condiciones y normativa la Administración Municipal podrá dictar las correspondientes órdenes de ejecución dirigidas a los propietarios de edificios que no cumplan tales condiciones y normativa, concediendo plazo para su ejecución y advirtiendo que, en caso de incumplimiento de lo ordenado, la Administración podrá utilizar el procedimiento de ejecución subsidiaria.

3. El incumplimiento del deber de conservación o las órdenes de ejecución dictadas para hacerlo efectivo determinará la exigencia de las responsabilidades correspondientes por infracción urbanística.

Artículo 43. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 44. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles Catalogados por el Planeamiento. (E)/(P)

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Ciudad tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores. (E)

2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidos en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen. (E)

3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana:

Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general. (P)

4. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquella en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

5. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución de los propietarios incumplidos. (E)

6. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración. (E)

CAPÍTULO 6

Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 45. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

1.º Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras, a una altura no inferior a 2 m.

2.º Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.

3.º Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 46. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

a) Descanso y estancia de personas.

b) Recreo para la infancia.

c) Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

d) Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compactado.

2. Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 7

Conservación de la Urbanización

Artículo 47. Conservación de la Urbanización.

La conservación de la urbanización corresponderán en el suelo urbanizable a los propietarios de las parcelas resultantes constituidos en Entidad Colaboradora hasta que se otorgue el 51% de las licencias de edificación del ámbito de la unidad. En las áreas de reforma interior y sectores con uso predominante de actividades económicas, será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.

De igual modo, en los Polígonos Industriales existentes clasificados como suelo urbano y con uso global de actividades productivas por el presente Plan General, podrán delimitarse ámbitos a los solos efectos de constituir Entidades Urbanísticas de Colaboración con ocasión de la formulación de los proyectos para ejecutar en ellos Actuaciones de Mejora Urbana.

A los efectos establecidos en el número anterior, se entienden por condiciones mínimas exigibles al propietario o comunidad de ellos que se mantengan las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento y conserven las calzadas, aceras, redes de servicios, alumbrado público, plantaciones, mobiliario urbano y demás elementos que configuren la urbanización.

CAPÍTULO 8

Incumplimiento de los deberes urbanísticos

Artículo 48. Incumplimiento de los deberes urbanísticos.

1. La infracción por los propietarios de sus deberes básicos, o de los plazos previstos para el cumplimiento de los mismos por el planeamiento o en su defecto establecidos en la legislación urbanística vigente, facultará al Ayuntamiento a la expropiación o sometimiento a régimen de la venta forzosa, por incumplimiento de la función social de la propiedad del terreno o construcción afectada.

2. Las sanciones previstas exigirán la apertura del correspondiente expediente administrativo municipal, previa audiencia al interesado, que resolverá motivadamente sobre el incumplimiento del deber o del plazo establecido para el mismo. Dicha resolución se ajustará a lo indicado en la legislación vigente.

CAPÍTULO 9

Régimen indemnizatorio

Artículo 49. Régimen indemnizatorio.

La ordenación de las condiciones de edificación y uso de los terrenos y construcciones establecida en el presente Plan General no confiere a los propietarios afectados derecho a exigir indemnización, salvo en los supuestos específicos previstos en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

CAPÍTULO 10

La declaración de ruina

Artículo 50. El régimen general de la Ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

b) Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:

- Que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondiente al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.

- Que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a- anterior, supere el límite del deber normal de conservación.
- Que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

5. Caso de existir varias edificaciones, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.

7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 51. El procedimiento general para la declaración de Ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.

2. A la petición de ruina se acompañará:

a) Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

b) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.

3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinosos la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o , en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.

5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y , en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

d) Tomar en cualquier caso las siguientes medidas:

- Inclusión automática de la finca afectada en el Registro Municipal de Solares, Terrenos y edificaciones sin urbanizar.

- La obligación del propietario a demoler o sustituir total o parcial la edificación. Si el propietario incumple su obligación, el Ayuntamiento la asumirá subsidiariamente.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.

11. La declaración de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

15. Cuando se trate de bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz o los edificios de sus entornos, se deberá observar lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

TÍTULO IV

ORDENACIÓN DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Aprovechamiento del suelo

Artículo 52. El Aprovechamiento Urbanístico. Conceptos. (E).

1. El Aprovechamiento Objetivo es la cantidad de metros cuadrados de edificación con destino privado, cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

2. El Aprovechamiento Subjetivo es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho sufragado del coste de las obras de urbanización que le corresponde.

3. El Aprovechamiento Medio es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en el artículo

anterior, a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus terrenos.

Aprovechamientos medios:

ÁREAS DE REPARTO (SECTORES)	APROV. MEDIO DE CADA ÁREA (uau)	APROV. MEDIO ÁREAS (uau)	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS (%)
SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS Y SECTORIZADOS			
AR-1 (SUO-R1 y SUO-R2)	0,334053	0,348336	-4,28%
AR-4 (SUS-TR)	0,354995	0,348336	+1,87%
AR-3 (SUO-I)	0,355961	0,348336	+2,14%
SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS (excepción. apartado c, art.60)			
AR-SR3 UE-16 (SR-3 UE 16)	0,922518		
SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS			
ARnc-UE7 (UE-7)	0,825923		
ARnc-UE8 (UE-8)	0,825826		
ARnc-UE9 (UE-9)	0,825772		
ARnc-UE10B1 (UE-10B1)	0,727710		
ARnc-UE10B2 (UE-10B2)	0,727710		
ARnc-UE11 (UE-11)	1,241500		
ARnc-UE12 (UE-12)	0,75310		
ARnc-UE13-1 (UE-13.1)	0,880000		
AR-UE13-2 (UE-13.2)	0,526345		
AR-2 (R1 LOS CENTENALES)	0,320000		

Artículo 53. Coeficientes de Uso y Tipología.

1. El Plan General y Planes de Sectorización en su caso, establece justificadamente un coeficiente que expresa el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

2. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos, para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

3. El Plan General de Ordenación Urbanística o en su caso el Plan de Sectorización, podrá asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelo destinados a viviendas sujetas a cualquier régimen de protección oficial o que comporten un precio limitado en venta o alquiler u otros usos de interés social.

4. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar, y en su caso, concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados, y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Coeficientes de ponderación:

CUADRO DE COEFICIENTES

TIPOLOGÍA	ZONA	COEF. USO	COEF. ZONA	COEF. HOM.
Unifamiliar adosada	Nuevos crecimientos	1,10	1,00	1,10
Unifamiliar adosada	Núcleo	1,10	0,91	1,00
Unifamiliar en hilera	Todos	1,15	1,00	1,15
Unifamiliar aislada	Animas	1,44	0,97	1,40
Unifamiliar aislada	Centenales	1,44	1,00	1,44
Plurifamiliar	Todos	1,00	1,00	1,00
VPO	Todos	0,85	1,00	0,85
Industrial común	Todos	0,65	1,00	0,65
Terciario	Todos	1,00	1,00	1,00

Artículo 54. Transferencias de Aprovechamiento.

1. Si así lo previera el instrumento de planeamiento aplicable, los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro, 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.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.

3. La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

4. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticas y, el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas, se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los números anteriores.

Artículo 55. Reservas de Aprovechamiento.

1. Con motivo de la obtención, conforme a Ley, de terrenos con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en unidades de aprovechamiento, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, podrá hacerse la reserva en su favor:

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Procederá a la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos cuando no sea posible su materialización, en términos de aprovechamiento objetivo, directa e inmediatamente.

b) La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional cuando éste se adquiera para su destino público, en virtud de una transmisión onerosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente al terreno dotacional público.

2. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio o la Administración expropiante. El Municipio no podrá denegar la aprobación, si en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

3. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora, sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

4. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar sus derechos por causas no imputables al mismo.

Artículo 56. Compensaciones monetarias sustitutivas.

1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, el Municipio podrá transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos, que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

2. El Municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que el Municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el Patrimonio Municipal de suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de al Administración Tributaria, Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro pudiendo el Municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

3. El pago por el aprovechamiento excedente en los términos del número 1, deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

4. La adquisición en metálico de aprovechamiento objetivo tendrá carácter subsidiario respecto de la regulada en los dos artículos precedentes.

Artículo 57. El Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

1. El Ayuntamiento creará un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que inscribirá al menos los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.

b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamiento urbanístico que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2. Para la inscripción en el Registro de Transferencia de Aprovechamiento será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas que la transferencia se refiera, exigiéndose en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

Artículo 58. Condiciones para la efectividad y legitimidad del Aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo, se encuentran condicionadas a su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidas por la legislación urbanística aplicable y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

1. La aprobación definitiva de las figuras de planeamiento y de los Proyectos de Reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.

2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terreno y de aprovechamiento a favor del municipio que graven el sector o unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan o instrumento de planeamiento previsto, y en los plazos establecidos.

4. La solicitud de licencia de edificación, previo al cumplimiento de los deberes urbanísticos, en los plazos establecidos.

5. La edificación de los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

6. La sujeción del uso de los predios al destino, con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido o incompatible a lo autorizado.

7. La conservación de la urbanización, de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y al mantenimiento de su aptitud para el uso asignado. Así como la sujeción al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

Artículo 59. Ejecución de Obras de Urbanización.

1. En aquellas unidades de ejecución en el que se haya fijado el sistema de actuación por Cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización. La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en la Ley. El Ayuntamiento podrá crear una Sociedad Urbanizadora con capital municipal o participar mayoritariamente en una empresa mixta, para ejecutar las obras, obviando con ello el trámite de licitación, cualquiera que fuere la cuantía de las obras. Así mismo, el Ayuntamiento podrá realizar convenios urbanísticos con las entidades urbanísticas colaboradoras para la ejecución de las obras.

2. En las unidades de ejecución que vayan a ser ejecutadas por el sistema de compensación los propietarios gestionan y realizan las obras de urbanización, cuyos proyectos se harán por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago a la referida entidad urbanística colaboradora.

Artículo 60. Pago de los gastos de Urbanización.

1. Los gastos del Proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación, corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en las unidades ejecución, por sí mismos, o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de estas Normas sea obligatoria su constitución, salvo pacto en contrario.

2. El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponde el desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento.

c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o partes de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión de éstos al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

Artículo 61. Regulación detallada del uso del suelo.

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas, en razón de la clase de suelo a que pertenezca, y dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al ámbito de gestión en que se encuentre.

Artículo 62. Utilización Pública de los Terrenos.

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del planeamiento, se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamientos en superficie particulares, así como los espacios libres entre las edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando en virtud de las condiciones de ordenación, el aprovechamiento de tales superficies se haya acumulado en las zonas edificables, estando obligados sus propietarios a la conservación de los mismos.

Artículo 63. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

1. El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el Plan el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria de los terrenos destinados a dotaciones que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino, sino por modificaciones del Plan, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

2. El Ayuntamiento como propietario del derecho del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico de un terreno, así como de los posibles excesos, podrá exigir la localización concreta de los terrenos donde hacer efectivos estos derechos, de acuerdo con las determinaciones y criterios del planeamiento urbanístico y del proyecto de compensación o de reparcelación.

CAPÍTULO 2

Regulación de los sistemas

Artículo 64. Sistemas generales: definición y tipos. (E)

1. Constituyen los sistemas generales aquellos elementos que, en conjunto e interrelacionados, forman la estructura general y orgánica del territorio y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades de nivel general del municipio en cuanto a comunicaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios y servicios técnicos.

2. Según su función, se distinguen los siguientes tipos:

A. Sistema general de comunicaciones:

A.1 Carreteras.

A.2 Vías pecuarias.

A.3 Vías urbanas.

B. Sistema general de espacios libres:

B.1 Parques urbanos.

B.2 Paseo Verde.

C. Sistema general de equipamientos y servicios urbanos:

C.1 Equipamientos educativos.

C.2 Equipamientos deportivos.

C.3 Equipamientos y servicios de interés público y social.

C.4 Cementerio.

D. Sistema general del dominio público hidráulico:

D.1 Arroyos.

D.2 Acuíferos.

D.3 Caños y Marismas.

E. Sistema general de infraestructuras:

- E.1 Conducción general y depósito abastecimiento agua.
- E.2 Estación depuradora y colectores aguas residuales.
- E.3 Conducciones, transportes de combustibles y sus instalaciones complementarias.
- E.4 Líneas transportes energía eléctrica y estaciones transformadoras.
- E.5 Red de Gas (gaseoducto).

3. Según su alcance se distingue:

- a) Sistemas Generales municipales. Los que están vinculados al municipio.
- b) Sistemas Generales Supramunicipales. Los que están vinculados además a otros municipios cercanos, siendo estos necesarios y útiles para el desarrollo de un territorio y no exclusivamente para el de la localidad donde se encuentra ubicado dicho sistema general.

- En el municipio de Hinojos nos encontramos con un sistema general supramunicipal denominado «Parque Los Centenales», y se trata de un parque interpretativo de especies forestales autóctonas y un centro interpretativo del Parque Nacional de Doñana.

Artículo 65. Sistemas locales: Definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas locales aquellos elementos que complementan la estructura integrada por los sistemas generales y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades de comunicaciones, aparcamiento, espacios libres y dotaciones a nivel de barrio o de sector urbano.

2. Según su función, se distinguen los siguientes sistemas locales:

- A. Vías urbanas locales.
- B. Jardines y áreas juego niños.
- C. Equipamientos locales:
 - C.1 Equipamientos educativos.
 - C.2. Equipamientos deportivos.
 - C.3. Otros equipamientos.
- D. Dotaciones locales sin uso específico.

Artículo 66. Terrenos incluidos.

Forman parte de los sistemas, tanto aquellos terrenos que estén calificados y delimitados como tales en los planos de ordenación, como aquellos de cesión gratuita con destino a dotaciones y espacios públicos que delimiten los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Estudios de Detalle.

Artículo 67. Régimen jurídico de los sistemas.

1. Los sistemas generales y locales son de uso y titularidad pública. Por ello, los terrenos calificados como sistema, en general, deberán adscribirse al dominio público y destinarse al uso o servicio que determine el Plan.

2. No obstante, en el caso de los centros escolares concertados y otros servicios de gestión privada integrados en la planificación pública, se podrá mantener la titularidad privada siempre que no se modifique el uso de equipamiento propio del sistema al que estén adscritos.

3. La Administración Pública podrá obtener la titularidad de los terrenos calificados como sistema y de propiedad privada, mediante expropiación, cesión gratuita u ocupación directa, según lo establecido en los artículos 139 al 142 de la LOUA.

4. A estos efectos, se considerará Administración Pública el propio Ayuntamiento de Hinojos o la Administración Pública titular del Servicio.

5. La titularidad pública de los terrenos no será operativa hasta que la Administración Pública haya adquirido u ocupado los terrenos. Mientras ello no suceda, el suelo continuará siendo de propiedad privada, aunque quedará vinculado al uso señalado.

6. Los propietarios de terrenos calificados como sistema podrán exigir la efectividad de la titularidad pública por el procedimiento establecido en el artículo 140 de la LOUA.

7. La titularidad pública de los terrenos destinados a sistemas no excluye la posibilidad de concesión de derechos de superficie, uso o gestión a particulares en los términos regulados por la legislación de régimen local, siempre que ello no signifique alteración del destino o menoscabo del servicio previsto en este Plan General. Tampoco se excluye en las urbanizaciones de iniciativa privada la posibilidad de que el mantenimiento corra a cargo de los propietarios en los términos del artículo 153 de la LOUA.