

CAPÍTULO 9º. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

	página
Art.9.1. DEFINICIÓN.....	2
Art.9.2. SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO	2
A) SUELO URBANO CONSOLIDADO FINALISTA	2
B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	2
C) PLANES PARCIALES DEL PG.88 EN EJECUCIÓN (API)	3
Art. 9.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PARTICULARES	3
A) SUELO URBANO CONSOLIDADO O FINALISTA.....	3
B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	3
C) PLANES PARCIALES DEL PG.88 EN EJECUCIÓN	4

CAPÍTULO 9º

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

ART.9.1.- DEFINICIÓN

Constituyen el suelo urbano:

- a) Los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica con la capacidad suficiente para soportar la intensidad del uso edificatorio previsto en el presente PGOU según la Norma Zonal correspondiente.
- b) Los terrenos comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en 2/3 de su superficie.
- c) Los terrenos que, en ejecución de las determinaciones del presente PGOU lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) precedente.

ART.9.2.- SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO

Según su estado de consolidación para constituir auténticos solares, necesitar completar su urbanización para alcanzar dicho nivel, o provenir de planeamientos anteriores aprobados y actualmente en desarrollo, podemos distinguir las siguientes categorías:

A) SUELO URBANO CONSOLIDADO O FINALISTA

Sus alineaciones de fachada y las rasantes oficiales de las calles a que recaen quedan definidas en el PGOU.

Cuentan con los servicios urbanos necesarios para constituir verdaderos solares.

Si los solares no tuviesen la acera pavimentada, ésta deberá ejecutarse antes de solicitar la licencia de Primera Ocupación.

La petición de licencia de Edificación puede requerir, en su caso, los siguientes trámites previos:

- a) Fijación exacta "in situ" de la alineación de fachada, lo que será efectuado por los Servicios Técnicos Municipales, previa solicitud del interesado y pago de la tasa correspondiente.
- b) Presentación de un "Estudio de Viabilidad" de la Actuación, si el solar se encontrase dentro de las Áreas Ambientales que se señalan en los planos de ordenación.

B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Si el suelo urbano requiriese completar su ordenación o su urbanización para alcanzar el nivel propio de "solar", el terreno correspondiente queda delimitado como una Unidad de Ejecución (UE) en cuyo ámbito se equilibran las cargas y beneficios de los propietarios afectados.

Estas Unidades de Ejecución se denominan desde el punto de vista de su gestión:

B.1) Áreas de Planeamiento Específico (APE).

En estos ámbitos el PGOU establece la Ordenación detallada y la Ordenanza de suelo urbano a aplicar no requiriéndose para su ejecución más que su gestión mediante el Sistema de Actuación que se fija en la ficha correspondiente

B.2) Áreas de Planeamiento Remitido (APR).

En estos ámbitos el PGOU no establece la Ordenación detallada, sino que tan sólo indica la figura de planeamiento de desarrollo necesaria (Estudio de Detalle o PERI) a llevar a cabo y el Sistema de Actuación para la gestión del ámbito, señalando asimismo cuales son los objetivos deseables y las condiciones de redacción del ED o PERI.

C) PLANES PARCIALES DEL PG.88 EN EJECUCIÓN (API)

La totalidad del suelo urbanizable programado por el PG.88 que se revisa, tiene aprobados definitivamente los Planes Parciales de Ordenación de los respectivos sectores en que fue dividido.

En los 13 Sectores contemplados, solamente en tres de ellos (III – El Monte, X – La Raya, XI – Los Olivares) no se han iniciado obras de urbanización, estando los restantes en avanzados niveles de ejecución, incluso alguno de los cuales totalmente terminados y edificados casi en su totalidad*.

A fin de no interrumpir el normal proceso de desarrollo de los mismos, el PGOU los asume en cuanto a calificación del suelo y usos de la forma siguiente:

Sector I.-	La Tenería _____	API 1
Sector IV.-	Camino del Bispo _____	API 4
Sector V.-	El Valle _____	API 5
Sector VI.-	La Fuente Nueva _____	API 6
Sector VII.-	La Fuentecilla _____	API 7
Sector VIII.-	Camino Este _____	API 8
Sector IX.-	El Alamillo _____	API 9
Sector XII.-	Quitapesares _____	API 12
	Universidad (CEES) _____	API 14

Los Sectores III, X, y XI quedan incorporados como suelos urbanizables en la forma que se indica en el capítulo siguiente (UZI).

Cada uno de los APIS que se indican es objeto de una ficha de condiciones urbanísticas, en que se recogen como “Determinaciones Complementarias” aquellas especificaciones relativas a Convenios Suscritos, alteraciones que el PGOU estima conveniente incluir para mejorar y perfeccionar las Ordenanzas de los PPO aprobados, en orden a acoplar los resultados de su ejecución con los Criterios Generales de Planeamiento, o meramente para transcribir Modificaciones Puntuales del PG.88 aprobadas definitivamente por la CM en fecha reciente.

Dado que los PPO a que se alude han llevado a cabo sus determinaciones en cuanto a la tramitación de los Proyectos de Compensación correspondientes, no precisan para su edificación, en su caso, mas que la materialización de los compromisos adquiridos, respecto a la recuperación de plusvalías por el Sector Público, en la Suscripción de Convenios Urbanísticos con el Ayuntamiento (API, 4, 6, 7).

ART.9.3.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PARTICULARES.

A) SUELO URBANO CONSOLIDADO O FINALISTA

La Ley 20/97 de la CM, así como la Ley 6/98 Estatal, considera que en esta clase de suelo se ha producido ya el equilibrio y reparto de beneficios y cargas entre los titulares de parcelas, no generando asimismo las acciones edificatorias nuevas plusvalías, que deban ser recuperadas, en todo o en parte, por el Sector Público.

De aquí que el aprovechamiento apropiable por los particulares será del 100 % del que se derive de la aplicación de la Ordenanza correspondiente.

B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

* A estos efectos se consideran suelo urbano ya consolidado el Sector 2: El Vaillo y el Sector 13: Pinares Llanos. El API 14 procede del desarrollo del PE de la Universidad CEES.

Según la legislación vigente a que se alude en el apartado anterior, los titulares de terrenos urbanos, que deban completar la urbanización y ordenación de los mismos para alcanzar el nivel de consolidación adecuado para su edificación, deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo urbanizado (Artículo 8/3 Ley 20/97) donde pueda materializarse el 10 % del aprovechamiento lucrativo del Ámbito de Actuación o Unidad de Ejecución correspondiente. Se entiende que, dentro del perímetro urbano señalado por el Plan General, estos suelos quedan todos ellos, de una manera u otra, delimitados según los ámbitos que hemos denominados APE o APR.

En cuanto al aprovechamiento apropiable por los particulares en cada uno de estos ámbitos, cabe hacer las siguientes matizaciones respecto a la cesión de suelo reglamentaria correspondiente al 10 % AT del Área en cuestión:

- a) Cada Ámbito funciona como Área de Reparto independiente, a efectos de equilibrar cargas y beneficios y posee su propio AT calculado según el Artículo 2 de la Ley 20/97 de la CM.
- b) Si el objeto del desarrollo de la U.E. (APE o APR) es la reforma, renovación o mejora urbana, así como las obras de rehabilitación y sustitución de la edificación sin aumento de volumen construido, el aprovechamiento apropiable por los particulares será del 100 % AT (Artículo 8/4 de la Ley 20/97 de la CM).

A sensu contrario, el nuevo PGOU considera que si el aprovechamiento urbanístico propuesto para la U.E. de que se trate es superior al previsto en el PG.88 que se revisa, la U.E. debe ceder el 10 % AT al Ayuntamiento en concepto de recuperación de plusvalías.

C) PLANES PARCIALES DEL PG.88 EN EJECUCIÓN

Los Planes Parciales del PG.88, que se encuentran en muy avanzado estado de ejecución, y que el nuevo PGOU recoge con la denominación de Áreas de Planeamiento Incorporado (API), ya efectuaron en su día sus propias compensaciones de acuerdo con la legislación vigente aplicable en su fecha. El nuevo PGOU no hace consideración alguna respecto a la cuantificación de las cesiones ya efectuadas, derivadas del cálculo del aprovechamiento medio para el SUP en cada uno de los dos cuatrienios y el AM asignado a cada Sector, sino que las asume e incorpora directamente para no interferir en su normal desarrollo.

Las determinaciones complementarias señaladas en las fichas correspondientes no tienen incidencia, en cuanto a cesiones de aprovechamiento, mas que en los términos recogidos en los Convenios suscritos, a efectos de recuperación por la Administración Actuante de las plusvalías generadas por el Planeamiento modificado.