

Título Sexto. Régimen del suelo urbano

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Definición y delimitación

Constituyen el suelo urbano los terrenos definidos en el art. 2.2.1. de estas Normas, de acuerdo con el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Artículo Unico de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, de la Junta de Andalucía) y artº 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y, en todo caso, los que el Plan incluye en esta clase de suelo por encontrarse en alguno de estos supuestos:

1. Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se haya de construir o, en su caso, mantener en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.
2. Por formar parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan.
3. Asimismo, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el punto a) de este apartado, siempre que los mismos estén insertos en una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones legales derivadas del planeamiento y la legislación urbanística.

Artículo 6.1.2. Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de este Plan General.
2. Para el suelo urbano no consolidado el Plan si bien regula su ordenación remite el desarrollo de sus determinaciones a la formulación posterior de Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle según los casos, que completen su ordenación y que respondan a los objetivos específicos que en cada caso se señalan, sin perjuicio de la necesidad de proceder, al equitativo respecto de los beneficios y cargas del planeamiento para la ejecución de los mismos, mediante unidades de ejecución continuas o discontinuas, y a los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística y en las presentes Normas.

Artículo 6.1.3. Orden de prioridades en el desarrollo del suelo urbano

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

Sección 2ª. DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Artículo 6.1.4. Ambito de planeamiento en suelo urbano

En el suelo urbano se delimitan, en el plano de "Clasificación y Calificación", los siguientes ámbitos de planeamiento:

1. Suelo urbano consolidado.
2. Suelo urbano no consolidado en Unidades de Ejecución remitidas a planeamiento posterior, que podrán ser bien un Plan especial de Reforma Interior o bien un Estudio de Detalle.

Artículo 6.1.5. Suelo urbano consolidado

1. El presente Plan formaliza el suelo urbano consolidado de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan General establece su ordenación detallada mediante las correspondientes ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.

En este suelo las previsiones y determinaciones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata, al establecer el Plan su ordenación detallada.

2. Los propietarios de dicho suelo estarán obligados, en los términos fijados en el presente Plan General, al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística y en las Normas de este Plan.

Artículo 6.1.6. Suelo urbano remitido a Plan Especial de Reforma Interior

1. Son aquellas áreas del suelo urbano no consolidado en los que el Plan General, regula sólo su ordenación básica, precisa o prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante la remisión a la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior que completen su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalan.
2. Las operaciones de reforma interior que incrementen las superficies de suelo para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social, se entenderán comprendidas en el artículo 84.2. del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, aunque no estuviesen especialmente previstas en este Plan General. Estas operaciones podrán llevarse a cabo mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, sin modificar previa o simultáneamente el Plan General por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que son propios de este Plan General y sin que den lugar a aumento de la edificabilidad en la zona.
3. Los Planes Especiales de Reforma Interior previstos en este Plan General quedan regulados mediante la disposiciones generales y particulares contenidas en estas Normas, así como en las Fichas y Planos.

Las determinaciones son las siguientes:

1. Delimitación de las áreas a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior.
 2. Iniciativa del planeamiento, indicando si es público o privado.
 3. Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.
 4. Con carácter orientativo, se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y de la edificación.
 5. Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos propios de cada área, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.
 6. Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios.
 7. Plazo de redacción del planeamiento especial.
4. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior regulados en el artículo anterior, previstos en el presente Plan General, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:
1. No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística.
 2. Tampoco podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de mera edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones, salvo lo expresamente dispuesto por estas Normas para cada área de planeamiento especial.

No obstante lo anterior, podrán llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al deber de conservación conforme a lo regulado en estas Normas.

5. Una vez aprobado el planeamiento especial de reforma interior, los propietarios de terrenos quedarán sujetos al régimen del suelo urbano directo, así como al cumplimiento de las restantes obligaciones, cargas y limitaciones previstas en el PERI.

Artículo 6.1.7. Suelo urbano remitido a Estudio de Detalle

1. Son aquellos ámbitos del suelo urbano donde el Plan contiene su ordenación detallada pero donde se precisa completar la misma mediante la redacción de Estudios de Detalle o alguna de las restantes figuras complementarias del planeamiento para el logro de los objetivos que se pretenden.

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

1. Los correspondientes terrenos no deben constituir o incluirse en unidades de ejecución delimitados desde el Plan General.
2. El Plan General debe haber fijado expresamente los usos y tipologías pormenorizados correspondientes, mediante las oportunas ordenanzas.

3. Deben estar fijadas inequívocamente las alineaciones y rasantes aplicables a la parcela.
4. La ejecución de las obras para las que se solicita licencia no han de afectar o impedir en modo alguno el cumplimiento de los objetivos o determinaciones vinculantes establecidos en la correspondiente ficha del Plan General para la figura de planeamiento prevista.

Igual posibilidad cabrá previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellos ámbitos cuya ejecución prevea el Plan a través de dicho sistema de actuación, y cumplan simultáneamente las condiciones b), c) y d) del punto 2 de este artículo.

2. Una vez redactado el planeamiento, el régimen urbanístico de éstas áreas es el común del suelo urbano directo que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las propias condiciones particulares que para su ordenación se establezcan.

Sección 3ª. GESTION DEL SUELO URBANO

Artículo 6.1.8. Areas de reparto en suelo urbano

1. En el suelo urbano el Plan General no delimita áreas de reparto al no ser aplicables tales determinaciones en el suelo urbano de municipios con menos de 25.000 habitantes.

Artículo 6.1.9. Unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano

1. En suelo urbano el Plan General delimita, determinadas unidades de ejecución de acuerdo a los siguientes criterios:
 1. La ejecución de los sectores con planeamiento aprobado que resulten clasificados como suelo urbano se efectuará dentro de los ámbitos de gestión (polígonos o unidades de actuación) delimitados por ellos y de acuerdo a sus propias previsiones en cuanto a plazos, sistema de actuación y demás condiciones de ejecución.
 2. En las áreas remitidas a PERI la delimitación de las unidades de ejecución, así como la simultánea elección del sistema de actuación, sin perjuicio de las modificaciones que procedan se contendrá en el propio instrumento de planeamiento, y se atenderá a los criterios recogidos en estas Normas.
 3. En suelo urbano con ordenación detallada remitida a Estudio de Detalle, el Plan General delimita, unidades de ejecución continuas o discontinuas para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución o urbanización de los correspondientes terrenos.

Artículo 6.1.10. Delimitación de unidades de ejecución no previstas en el planeamiento

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

1. Los terrenos a incluir dentro de la unidad de ejecución deberán pertenecer a una misma área de reparto. El ámbito se delimitará de

tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. La diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad de ejecución y el resultante de la aplicación de aprovechamiento tipo sobre su superficie no podrá ser superior al 15 por 100 de este último, salvo que se justifique la imposibilidad de respetar la diferencia máxima.
3. A fin de posibilitar el cumplimiento de la anterior condición se admite que, en esta clase de suelo, las unidades de ejecución puedan ser discontinuas.
4. El criterio seguido para la delimitación, en base al cual se excluyen determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyen de otros, deberá, necesariamente, motivarse.

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

Artículo 6.1.11. Actuación mediante unidades de ejecución

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que el Plan les marque o que el Ayuntamiento elija en cada caso.
2. Cuando se determinara un sistema de gestión privada, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, transcurridos los plazos establecidos en este Plan, o en su defecto, seis años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para las unidades de ejecución delimitadas por este, o el mismo plazo computado desde su delimitación para las nuevas unidades de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:
 1. El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública
 2. Se garantizará a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación en los términos indicados por el apartado 4 del artículo 149 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio.
 3. Si la falta de ejecución fuera imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador o edificatorio.
3. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al mismo.

Sección 4ª. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 6.1.12. Urbanización en suelo urbano

1. El alcance y contenido del deber de urbanizar en suelo urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo.

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

2. En suelo urbano no incluido en unidad de ejecución será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, y en estas Normas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:
 1. El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
 2. No obstante lo anterior, si de resultas de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de una unidad de ejecución para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias.

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

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

3. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución constituyen carga de urbanización cuyo coste y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

1. Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.
2. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.
3. El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
4. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

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

Artículo 6.1.13. Urbanización anticipada

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

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

Artículo 6.1.14. Requisitos generales para la edificación en suelo urbano
El suelo urbano además de las limitaciones y cargas que impone el presente Plan General y, en su caso, el planeamiento de desarrollo, en especial las establecidas en los artículos siguientes, no podrá ser edificado hasta tanto haya sido adquirido el derecho a edificar, salvo que la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, según lo regulado en el Art. 5.1.2. de esta Normativa.

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

Artículo 6.1.15. Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano asistemático

En suelo urbano no incluido en unidad de ejecución será posible conceder licencia previamente al cumplimiento del deber de urbanizar. En cuyo caso y como garantía de la realización de las obras de urbanización será preciso:

1. Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa expresamente a urbanizar simultáneamente a la edificación, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, estableciendo tal condición en la cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
2. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización con el alcance definido en el punto 2 del artículo 6.1.11.

Artículo 6.1.16. Urbanización y edificación simultáneas en suelo urbano sistemático

1. Los propietarios de terrenos de suelo urbano incluido en unidad de ejecución que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar podrán edificar siempre que cumplan el requisito a) del artículo anterior, así como los siguientes:
 1. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución si la misma no se efectuó con el planeamiento y que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o del proyecto de compensación si estos fuesen necesarios para el reparto de cargas y beneficios del Plan.
 2. Que estuviese concluida la urbanización básica de la unidad de ejecución y en consecuencia sea previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.
2. A tales efectos se entenderá como infraestructura básica los siguientes servicios que deben estar realizados en todo el ámbito que afecte a la parcela, salvo los fondos de saco o accesos interiores:
 1. Explanación.
 2. Saneamiento.
 3. Red de agua.
 4. Red de suministro de energía eléctrica.