

# Título Séptimo. Régimen del suelo urbanizable

## Capítulo primero. Suelo urbanizable programado

### **Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES**

#### Artículo 7.1.1. Definición

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo en los que el Plan General ha delimitado los sectores correspondientes para su desarrollo mediante Planes Parciales y establecido un programa de ejecución, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan en las distintas áreas de la ciudad.

#### Artículo 7.1.2. Programación

1. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios.

#### Artículo 7.1.3. Obligaciones y cargas de los propietarios

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

#### Artículo 7.1.4. Deber de urbanizar

1. En suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento corre a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:
  1. Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

Además ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzos de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que éste genere, de conformidad

con unos requisitos y condiciones que establezca el presente Plan.

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 planes parciales y 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.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2. Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

## **Sección 2ª. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

### Artículo 7.1.5. Ámbito del planeamiento parcial

1. El desarrollo del suelo urbanizable programado se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este Plan General, a través de los correspondientes Planes Parciales que se ajustarán a sus determinaciones a lo establecido en el artículo siguiente de estas Normas.
2. Los Planes Parciales deberán referirse a unidades de ejecución de suelo urbanizable programado, pudiendo integrar a elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio del Plan o de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, que hagan aconsejable la vinculación de su desarrollo o sean elementos que tengan determinada la obtención de su suelo y su ejecución en su caso, con cargo al suelo urbanizable.

### Artículo 7.1.6. Contenido y determinaciones

1. El Plan General regula su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Título, en las Fichas reguladoras de los Sectores y en el plano de "Clasificación y Calificación".
2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes:
  1. Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
  2. Iniciativa del planeamiento, indicando si es pública o privada.
  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 la edificación.
5. Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.
6. Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios.

Dichas determinaciones tienen el carácter vinculante o indicativo que en cada caso se indica.

#### Artículo 7.1.7 Regulación de la Ordenación y la Edificación

1. Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

Cuando un Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de edificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

La aplicación de las ordenanzas que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio de ordenanzas propuestas para el suelo urbano en la Normativa de este Plan, no obstante, justificadamente, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados en dichas ordenanzas (volumen, ocupación, altura, separación a linderos)

2. Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables que pueden destinarse a los usos característicos y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el Título Décimo.

La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para cada sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en estas Normas.

3. En determinados sectores de Suelo Urbanizable Programado se establecen, bien en la Ficha reguladora o en el plano de "Clasificación y calificación", reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o equipamiento) que deberán respetarse como mínimos. Cuando no se indiquen reservas, o las indicadas sean inferiores a las que corresponda por aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, deberá reservarse al menos la superficie que regula este último, que tendrá en todo caso la consideración de mínimo absoluto.

Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán las dotaciones establecidas en el art. 83.2 de la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, así como el carácter público o privado de las mismas,

reservándose, en cualquier caso, el Ayuntamiento la potestad de establecer como públicos determinados servicios de interés público y social que considere debidamente justificados. En todo caso, tendrán la consideración de públicas las dotaciones establecidas con tal carácter en el artículo mencionado.

4. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de estas Normas.

### **Sección 3ª. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

#### Artículo 7.1.8. Areas de reparto en Suelo Urbanizable Programado

1. En Suelo Urbanizable Programado el Plan General delimita dos áreas de reparto coincidentes con el ámbito de los dos cuatrienios en que debe desarrollarse dicho suelo.
2. Para dicha área de reparto el Plan General fija el correspondiente aprovechamiento tipo, expresado en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido en todo caso al uso característico del área de reparto.

#### Artículo 7.1.9. Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable programado

1. En suelo urbanizable programado, todos los terrenos de cada Plan Parcial deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación se contendrá en dichos documentos de planeamiento.
2. En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuya diferencias de aprovechamiento entre sí, en relación al aprovechamiento lucrativo del sector sea superior al 15 por 100 de éste.
3. Cuando la delimitación de la unidad de ejecución esté contenida en el planeamiento parcial, no será de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente plan.

### **Sección 4ª. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

#### Artículo 7.1.10. Condiciones generales de edificación

1. El suelo urbanizable programado estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico de estas Normas.

Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en estas Normas.

2. Igualmente, podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos tengan la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  1. Debe estar aprobado los correspondiente Planes Parciales y los Proyectos de urbanización.
  2. Se deberán cumplir además los requisitos previstos en el artículo 6.0.14 de estas Normas.

## **Capítulo segundo. Suelo urbanizable no programado**

### **Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES**

#### Artículo 7.2.1. Definición

Constituyen el suelo Urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio para ser urbanizables de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo.

#### Artículo 7.2.2. Régimen del suelo urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística

Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujeto a lo dispuesto en la legislación urbanística.

Asimismo deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en Planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos previstos en la ficha.

#### Artículo 7.2.3. Obligaciones de los adjudicatarios

1. Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades de derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.
2. En todo caso, estarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones, limitaciones y cargas impuestos en el propio Programa de Actuación Urbanística, así como las previstas en estas Normas.

#### Artículo 7.2.4. Deber de urbanizar.

1. Los adjudicatorios de un Programa de Actuación Urbanística estarán sometidos, en todo caso, al deber de costear y ejecutar la urbanización.
2. En suelo urbanizable no programado constituyen carga de urbanización, cuyo costeamiento y ejecución corre a cargo del adjudicatorio del Programa, 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.

Además ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales, exteriores a la actuación, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma

y la intensidad de uso que este genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el presente Plan.

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 planes parciales y 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.
3. Cuando se actúe por cooperación, los propietarios de terrenos, no adjudicatorios, afectados por la actuación urbanística tienen el deber de urbanizar lo que implica la obligación de sufragar los costes de urbanización señalados en los puntos anteriores.

#### Artículo 7.2.5. Deber de ceder terrenos

En esta categoría de suelo, dicho deber que corresponderá al adjudicatorio, tendrá el siguiente alcance:

1. Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a uso o servicio público, tanto generales como locales.
2. La cesión de los terrenos donde localizar el exceso de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, que podrá ser superior al establecido con carácter general en las presentes Normas, de conformidad con lo dispuesto en el Programa de Actuación Urbanística.

### **Sección 2ª. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

#### Artículo 7.2.6. Ambito de los Programas de Actuación Urbanística.

1. Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado se desarrollaran en las áreas de Programa de Actuación Urbanística que establece el Plan General.
2. Cualquier imprecisión en los límites del área de Programa de Actuación Urbanística u omisión en sus determinaciones serán resueltas por el propio Programa, sin contradecir en ningún caso la Ley del Suelo y las Normas de este Plan.
3. No obstante lo dispuesto en el párrafo primero del punto anterior, los Programas de Actuación Urbanística que se formulen podrán referirse a ámbitos mayores o menores, siempre que:
  1. Dichos ámbitos constituyan unidades urbanísticas integradas conforme a lo definido en el artículo 71.2 del Reglamento de Planeamiento.
  2. No se imposibilite o dificulte el desarrollo de resto de los terrenos del área no incluidos en el Programa.
  3. Se ajusten las dimensiones máximas y mínimas, y demás condiciones técnicas, previstas en estas Normas.

#### Artículo 7.2.7. Ficha de características de las áreas

1. De acuerdo con los objetivos que se señalan para cada área de Programa de Actuación Urbanística, y conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley del Suelo y en el artículo 34 del Reglamento de

Planeamiento, el Plan General determina en las correspondientes determinaciones:

1. Los usos globales permitidos, expresando el carácter excluyente, alternativo o compatible de los mismos.
2. En su caso, niveles de intensidad de dichos usos.

Cuando el Plan determine edificabilidades máximas lucrativas se entienden referidas a la superficie total del PAU. Si dicha PAU incluye en su delimitación algún Sistema General, su superficie computará a efectos de cálculo de edificabilidad máxima. En el caso de ser un Sistema General con edificación, ésta no se detraerá de la lucrativa.

3. Las características técnicas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, y la dimensión máxima y mínima del área del Programa de Actuación Urbanística en función de los distintos usos, y sin perjuicio de la delimitación grafiada en los planos.
  4. Los sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que le corresponde.
  5. A dichos efectos, el Plan grafía, en principio, aquellos Sistemas Generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones que considera básicos en relación con la estructura urbana del territorio.
2. Dichas determinaciones tienen carácter vinculante. Igualmente se considerará vinculante cualquier otra determinación a la que expresamente se asigne este carácter en la correspondiente ficha de este Plan General.

#### Artículo 7.2.8. Desarrollo y características de ordenación de los Programas de Actuación Urbanística

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable programado.
2. Los Programas de Actuación Urbanística se ajustarán a lo previsto en estas Normas, con el contenido documental establecido para los Planes Parciales, así como las siguientes reglas:
  1. Los Programas de Actuación Urbanística, al determinar los diferentes usos permitidos por el Plan General, podrán concretar o adaptar dichos usos previstos proponiendo otros, siempre que estos resulten complementarios o compatibles con los señalados en la correspondiente ficha.
  2. Los Programas que desarrollen sectores en los que el carácter de la actuación sea exclusivamente público y con fines específicos podrán puntualmente, ajustar las condiciones generales de uso y edificación previstas a estas Normas a fin de adecuarlas motivadamente al contenido exclusivo y particular que constituye su propia finalidad.
  3. Con independencia de los sistemas a que hace referencia el punto 1.d) del artículo anterior, el acuerdo de formulación del Programa de Actuación Urbanística deberán grafiar e incorporar, en su caso y de manera justificada, los correspondientes Sistemas Generales para el desarrollo, en esta categoría de suelo, de las siguientes previsiones del Plan General:

1. Sistemas de infraestructuras de cualquier tipo, interiores y exteriores, que sirvan de conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
  2. Espacios verdes o de equipamientos de gran escala que conformen por su tamaño, intensidad o especialización un orden en el territorio..
  3. Sistemas o dotaciones a nivel general de ciudad o metrópoli.
  4. Cualquier otro elemento de carácter patrimonial o ambiental, de paisaje y de imagen urbana que contribuya al interés general de la colectividad.
4. Con la aprobación del Programa de Actuación Urbanística, los sectores comprendidos en su ámbito adquieren la categoría de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Parciales y los Planes Especiales de Sistemas Generales que desarrollen los Programas de Actuación Urbanística, tendrán como objetivo, entre otros, ordenar detalladamente el territorio completo afecto a cada etapa de ejecución de dicho programa, o a la totalidad del suelo incluido en el programa, si se hubiera previsto una sola etapa.

Dichos Planes Parciales y los correspondientes Planes Especiales para Sistemas Generales se podrán tramitar conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanística. En todo caso será obligatoria la tramitación conjunta con el Programa de Actuación Urbanística del Plan Parcial correspondiente a su primera etapa.

### **Sección 3ª. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

#### Artículo 7.2.9. Areas de reparto

1. En suelo urbanizable no programado cada Programa de Actuación Urbanística, junto con los sistemas generales adscritos al mismo, en su caso, para su gestión, integrará un único área de reparto.
2. Corresponde al Programa de Actuación Urbanística fijar el aprovechamiento tipo correspondiente a dichas áreas de reparto.

#### Artículo 7.2.10. Protagonismo de la formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística

1. El Ayuntamiento podrá autorizar, de conformidad a lo previsto en estas Normas, la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos, cuando se cumplan las condiciones señaladas en las fichas respectivas y de conformidad con lo dispuesto en estas Normas para cada una de las áreas de suelo urbanizable no programado.
2. La formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística corresponderá:
  1. Al propio Ayuntamiento de Baena
  2. Al adjudicatorio directo sin necesidad de concurso, en los supuestos previstos en la legislación vigente.



#### Artículo 7.2.11. Elección del sistema de actuación

1. Los Programas de Actuación Urbanística se ejecutarán dentro de las unidades de ejecución que se delimiten en cada etapa mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación vigente.
2. La delimitación de las unidades de ejecución se ajustará a lo previsto en estas Normas.
3. La elección del sistema la efectuará la Administración, de conformidad con la legislación vigente.

#### Artículo 7.2.12. Declaración de utilidad a efectos de expropiación forzosa

La aprobación de un Programa de Actuación Urbanística implicará, en su caso, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa, no solamente del ámbito territorial concreto para el que se formuló, sino también de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior.