

Título Noveno. Régimen Transitorio

Capítulo primero. Disposiciones generales

Artículo 9.1.1. Ámbito de aplicación

1. El presente Plan General recoge e incorpora las figuras vigentes, de planeamiento y gestión, del anterior planeamiento, que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo que se adopta en el presente Plan.

Igualmente se incorporan las delimitaciones, sistemas de actuación y otras figuras de gestión realizadas conforme al planeamiento anterior.

2. El Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y el Reglamento de Planeamiento, establece y precisa en este Título el régimen transitorio aplicable a las figuras de planeamiento y gestión, del anterior planeamiento, vigentes a la aprobación del presente Plan, con las modificaciones y determinaciones que en su caso se establecen
3. Asimismo se regula en este Título el régimen correspondiente a la edificación y licencias existentes al momento de su entrada en vigor.

Capítulo segundo. Planeamiento vigente

Artículo 9.2.1. Clasificación del suelo de los ámbitos de planeamiento incorporado

La clasificación del suelo de los ámbitos de planeamiento aprobados a la aprobación del presente Plan y que se incorporan a este en el régimen transitorio, será conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, y de acuerdo a las siguientes reglas:

1. Los terrenos incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior, Estudio de Detalle, u otras figuras complementarias de planeamiento en suelo urbano, que desarrollan el anterior planeamiento e incorporados a éste, se clasifican, en todo caso, como suelo urbano.
2. Los terrenos incluidos en Planes Parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable del anterior planeamiento, que se incorporan a éste, se clasifican como suelo urbano si cumplen los requisitos del artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y artículo 10 del R.D.L. 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y como suelo urbanizable en caso contrario, con independencia del grado o fase en que se encuentre el proceso de gestión de dichos suelos.

Artículo 9.2.2. Régimen aplicable

1. El régimen urbanístico de los ámbitos con planeamiento aprobado incorporados, será el establecido por el presente Plan General en este Capítulo.
2. Dicho régimen será, en cualquier caso aplicable, sea cual fuere la clase de suelo en la que, por aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, quedasen incluidos los correspondientes terrenos.

Artículo 9.2.3. Gestión

Cada sector de suelo urbanizable aprobado, incorporado a este Plan General, constituye junto con los sistemas generales que, en su caso, estuviesen adscritos a los mismos, una única área de reparto. Cada unidad de actuación en suelo urbano con planeamiento de desarrollo aprobado, incorporada a este Plan General, constituye una unidad de ejecución.

Artículo 9.2.4. Ámbito de aplicación

1. Se regula en esta sección el régimen aplicable al planeamiento de desarrollo (PERI,ED,PE, PP) aprobado definitivamente y en curso de ejecución en los términos indicados por este Régimen Transitorio, cuya ordenación se respeta e incorpora al mismo.

Artículo 9.2.5. Determinaciones generales

El Ayuntamiento admitirá de forma expresa la validez de las determinaciones establecidas por el planeamiento que se incorpora y cuya ordenación se respeta.

Artículo 9.2.6. Criterios de ejecución

1. El planeamiento cuya ordenación se respeta se ejecutará, en todo caso, conforme a sus propias determinaciones y se ajustará a los ámbitos de gestión (polígonos o unidades de actuación) y sistema de actuación que se hubiesen establecido en su día.

Sin embargo, se admite que el Ayuntamiento pueda introducir aquellas modificaciones en su ejecución que supongan una mejor gestión del mismo o la simplificación de los trámites necesarios, siempre que queden garantizados los derechos establecidos en el planeamiento y la equitativa distribución de las cargas y beneficios del mismo.

2. Si el planeamiento no hubiese delimitado dichos ámbitos de gestión o no se hubiese establecido aún el sistema de actuación, la delimitación de la unidad de ejecución, cuando sea precisa, así como la elección del sistema se establecerá conforme al procedimiento del artículo 146 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, salvo que expresamente se establezcan las pertinentes determinaciones en este Plan General.

Artículo 9.2.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación

1. La cuantía del aprovechamiento susceptible de apropiación en los ámbitos de planeamiento que se encuentren en la situación a que se refiere esta sección, se establecerá de conformidad a lo establecido en este artículo.

Esta cuantía se determinará por este Plan General, de conformidad a los criterios que se indican a continuación.

2. En suelo urbano consolidado por la urbanización, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100 por 100 del permitido por el planeamiento.
3. En suelo urbano que carezca de urbanización consolidada y en suelo urbanizable, si no se han alcanzado en la ejecución del planeamiento las fases que se indican a continuación:

1. En el sistema de compensación, la aprobación definitiva del proyecto de compensación.
2. En el sistema de cooperación, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, o la declaración de su innecesariedad.
3. En el sistema de expropiación, la aprobación definitiva del proyecto de expropiación.

Entonces, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90 por 100 del aprovechamiento medio resultante en el polígono o unidad de actuación correspondiente.

4. En el caso, en que el polígono o unidad de actuación hubiese alcanzado las fases a que hace referencia el punto anterior, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el establecido en el instrumento de distribución de cargas y beneficios o el proyecto de expropiación correspondiente.

Capítulo tercero. Planeamiento en trámite

Artículo 9.3.1. Régimen aplicable

El planeamiento en trámite, que no haya alcanzado, por tanto, su aprobación definitiva, a la aprobación provisional del presente Plan General, quedará íntegramente sometido al nuevo Plan y sus determinaciones sustituidas por las correspondientes de éste. Ello implica el deber municipal de declarar, de forma expresa, la conclusión del procedimiento de tramitación del planeamiento que se deroga.

Capítulo cuarto. Licencias concedidas y en trámite

Artículo 9.4.1. Licencias concedidas con edificación concluida

En el caso de que la edificación estuviese concluida a la entrada en vigor del Plan General se estará a lo dispuesto en el presente Capítulo de este Título.

Artículo 9.4.2. Licencias concedidas con la edificación iniciada o no

1. Las licencias concedidas a la entrada en vigor del Plan General, que no afecten a terrenos destinados a espacios libres, zona verde o red viaria o uso dotacional público, tendrán efectividad conforme a la normativa urbanística vigente en la fecha de su solicitud y conferirán a sus titulares el derecho a edificar conforme a los plazos, de iniciación e interrupción máxima de las obras, establecidos en la propia licencia o, en su defecto, en este Plan General.

En cualquier caso, estas licencias quedarán sin efecto si al cabo de los dos (2) años el edificio al que se refieren no hubiera cubierto aguas, o al cabo de tres (3) años no estuviese terminado.

Los plazos se computarán, en todo caso, desde la fecha de otorgamiento de la licencia o, en defecto de previsión al respecto, desde la entrada en vigor del Plan General.

El titular de la licencia podrá, no obstante, acogerse a la normativa de este Plan General si lo solicita del órgano competente para otorgar la licencia, el cual resolverá lo que sea procedente a dichos efectos.

2. Sin embargo, cuando los terrenos estuviesen destinados, de conformidad con las previsiones de este Plan, a espacios libres, zona verde o red viaria o estén previstos para uso dotacional público la Administración podrá:
 1. Si la edificación se hubiese iniciado, modificar o revocar la licencia debiendo indemnizar al propietario de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 42.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Excepcionalmente, se podrá acordar el mantenimiento de la licencia, lo que requerirá previamente la modificación de elementos del Plan General.

2. Si la edificación aún no se hubiese iniciado, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto disconforme con la nueva ordenación, indemnizándose según lo dispuesto en el artículo 42.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Artículo 9.4.3 Licencias en tramitación

1. Las peticiones de licencia presentadas antes de la fecha de entrada en vigor del Plan General que no afecten a terrenos destinados a espacios libres, zona verde o red viaria o estén previstos para uso dotacional público se someterán a lo dispuesto en el puntos 1 del artículo anterior y, en consecuencia, se resolverán en todos sus aspectos conforme a la normativa aplicable en el momento de la solicitud, ajustándose a lo dispuesto en el punto 1 del artículo anterior.
2. En caso de afectar a espacios libres, zona verde o red viaria o que estén previstos para uso dotacional público no será posible conceder la licencia conforme a la normativa del planeamiento que se deroga, por lo que se sujetarán en su integridad a las determinaciones del presente Plan General, incluso las relativas al aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que la resolución administrativa se produzca dentro del plazo previsto en la legislación de régimen local.

La no resolución en plazo no supone, en este caso, la posibilidad de concesión de licencia sino el derecho del propietario a ser indemnizado. En consecuencia se deberá denegar la licencia, indemnizando al propietario según lo dispuesto en el artículo 44.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones

Artículo 9.4.4. Régimen de las edificaciones realizadas en base a las anteriores licencias

Lo dispuesto en este Capítulo se entiende sin perjuicio del régimen de fuera de ordenación o fuera de ordenanzas al que puedan quedar sometidas, en su caso, las edificaciones realizadas al amparo de las licencias contempladas en este Capítulo.

Capítulo quinto. Edificaciones existentes

Artículo 9.5.1. Edificaciones conformes con el planeamiento anterior

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General que, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta 1ª del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda, por transcurso de los plazos, las medidas previstas para el restablecimiento de la legalidad se entienden patrimonializadas a los efectos dispuestos en este Plan.
2. Sin perjuicio de lo anterior, dichas edificaciones podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:
 1. Fuera de ordenación.
 2. Fuera de ordenanzas.
 3. Conforme a la nueva ordenación.

Artículo 9.5.2. Situaciones fuera de ordenación

1. A los efectos del artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado en su apartado 5 por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en los restantes como ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, se consideran disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:
 1. Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.
 2. Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.
 3. Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquier de los niveles de protección o en los catálogos de los planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 9.5.3. Efectos de la calificación de fuera de ordenación

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

1. Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
2. Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
3. Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los

supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del punto 1 del artículo anterior.

4. Las parciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de quince (15) años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

Artículo 9.5.4. Situación de fuera de ordenanzas

1. Se encontrarán en situación de fuera de ordenanzas los edificios, construcciones e instalaciones que aún siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan no se encuentran en ninguno de los supuestos del punto 1 del artículo 9.5.2 por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo.
2. En particular se encuentran en situación de fuera de ordenanzas los edificios afectados por alineaciones previstos en este Plan General.

Artículo 9.5.5. Consecuencias del fuera de ordenanzas

1. Además de las obras previstas en el artículo 9.5.3 se admiten para los edificios calificados como fuera de ordenanzas la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.
2. Asimismo, se admite la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan General. En este caso, la actuación en función de sus características y alcance se sujetará al régimen de sustitución de la edificación, debiendo justificar el propietario, en su caso, la disponibilidad del aprovechamiento correspondiente.
3. La edificación existente en los solares destinados a uso dotacional privado podrá mantenerse y se permitirán además las obras a que se refiere el punto 1 de este artículo siempre que se mantenga la afectación al uso dotacional privado y las exigencias funcionales que el mismo requiere.

Artículo 9.5.6. Situaciones conformes a la nueva ordenación

Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los edificios, construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto.

Artículo 9.5.7. Edificaciones disconformes con el planeamiento anterior

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas durante la vigencia del anterior planeamiento con incumplimiento de las normas referentes a edificabilidad, ocupación y uso del suelo y que resultaban disconformes e incompatibles con dicho planeamiento, quedarán sometidas al régimen establecido en el artículo 9.5.3, si hubiesen transcurridos los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística.
2. En caso de que dichos plazos no hubiesen aún concluido el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o venta forzosa de los referidos terrenos.

3. Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación cuando edificaciones, construcciones e instalaciones se encontrasen en el supuesto del artículo 9.5.6.