



Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante

acuerdo de fecha: 09 MAR. 2000

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR JARDIN DEL ATLANTICO (PERI 1)

an° quince

lorenzo sanchez rodriguez

PROVINCIA

SANTA CRUZ DE TENERIFE

MUNICIPIO

ARICO

SITUACION

JARDIN DEL ATLANTICO

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE ARICO

MEMORIA
PLAN DE ETAPAS
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



INDICE GENERAL

 de la documentación del Plan Especial de Reforma Interior "Jardín del Atlántico" (PERI-1) en el municipio de Arico.

TOMO I de textos:

INDICE GENERAL	hoja/s
Indice general	I a II

MEMORIA	hoja/s
Indice de la Memoria	I.m a III.m
Abreviaturas	1
Capitulo I: CONSIDERACIONES PREVIAS.	2 a 29
Capitulo II: MEMORIA DE INFORMACION	30 a 62
Capitulo III: MEMORIA DE ORDENACION	63 a
Cuadros de características específicas	98 a
UA-1: 1ª fase del PERI	99
UA-2: 2ª fase del PERI	100
PERI-1	101
RECAPITULACION	102
Cuadro de características del aprovechamiento	1.c
Fotografías del territorio de actuación	1.Fo a 5.Fo
Cuadro de características de manzanas existentes	1.d

PLAN DE ETAPAS	hoja/s
Indice	1
Abreviaturas	2
Parte I: Consideraciones previas	3 y 4
Parte II: Actuaciones previstas	4 a 7
Parte III: Sistema de actuación	7

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO	hoja/s
Indice	1
Abreviaturas	2
Parte I: Planteamiento preliminar	3
Parte II: Evaluación económica	3 a 7
Parte III: Medios económicos	7



TOMO II de textos:

ORDENANZAS	hoja/s
Indice de las Ordenanzas	I.o á V.o
Parte I: Disposiciones generales	1 a 9
Parte II: Régimen y urbanístico del suelo	10 a 43
Parte III: Normas comunes de los sistemas de ordenación	44 a 82
Parte IV: Condiciones específicas de las zonas o sistemas de ordenación	83 a 99
Parte transitoria: Actuaciones anteriores	100
Parte Aneja: Fichas Urbanísticas, Gráficos y Coeficientes de ponderación	101
Fichas Urbanísticas	1.f á 10.f
Gráficos	1.g á 9.g
Cuadro de coeficientes de ponderación relativa	1.p

PLANOS	nº plano
de INFORMACION	
Situación en la isla	394b-01
Situación en el municipio	394b-02
Geología	394b-03
Geomorfología	394b-04
Vegetación y usos	394b-05
Capacidad agrícola	394b-06
Estado actual de los terrenos	394b-07
Infraestructura general	394b-08
Usos del suelo	394b-09
Parcelario catastral	394b-10
Parcelario del anterior Proyecto de Urbanización	394b-11
Plan Parcial de Ordenación Urbana anterior	394b-12
Comparativo Plan Parcial anterior con estado actual	394b-13
Modelo territorial	394b-14
Zonificación NSPA: Régimen de usos del suelo	394b-15
Zonificación NSPA: Régimen de usos del suelo	394b-16
Esquema de alzados de edificación existente	394b-17
Esquema de alzados de edificación existente	394b-18
de ORDENACION	
Zonificación	394b-19
Red viaria y aparcamiento	394b-20
Alineaciones y rasantes	394b-21
Esquemas de servicios: Agua potable e hidrantes contra incendios	394b-22
Esquemas de servicios: Agua de riego	394b-23
Esquemas de servicios: Alcantarillado	394b-24
Esquemas de servicios: Electricidad alta y baja tensión	394b-25
Esquemas de servicios: Alumbrado público	394b-26
Esquemas de servicios: Telefonía	394b-27
Plan de Etapas	394b-28
Esquema general: Perfiles característicos	394b-29



INDICE DE LA MEMORIA

Apartado:	Título:	hoja/s
	Abreviaturas o acrónimos.	1
I.	Capítulo I: CONSIDERACIONES PREVIAS.	2 a 29
I.1	Antecedentes.	2 a 5
I.1.1	Estado actual del desarrollo urbanístico municipal.	2 y 3
I.1.2	Influencia de actuaciones diversas sobre el planeamiento	3 y 4
I.1.3	Previsiones del encauzamiento de las actuaciones surgidas	4 y 5
I.2	Objeto del planeamiento especial	5
I.3	Justificación del planeamiento especial	5 y 6
I.4	Base legal	6 a 10
I.5	Información urbanística previa	10 a 12
I.6	Alcance de la actuación	12
I.7	Facultades urbanísticas del propietario del suelo urbano	13 a 15
I.7.1	Generalidades	13
I.7.2	Deberes y derechos urbanísticos en suelo urbano	13 a 15
I.7.3	Gestión urbanística del suelo	15 a
I.7.3.1	Requisitos exigibles	15
I.7.3.2	Definición de la ordenación urbanística	15
I.7.3.3	Delimitación de ámbitos de actuación	15 y 16
I.7.3.4	Elección del sistema de actuación	17
I.7.3.5	Fijación de la programación	17
I.7.4	Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada	17 a 19
I.7.4.1	Fijación del aprovechamiento referencial	18 y 19
I.7.4.2	Porcentaje sobre el aprovechamiento referencial	19
I.7.5	Ejecución jurídica: Equidistribución y cesiones	20 a 21
I.7.5.1	Equidistribución	20
I.7.5.2	Cesiones obligatorias y gratuitas	20 y 21
I.7.6	Ejecución material del planeamiento	21 a 23
I.7.6.1	Consideraciones previas	21
I.7.6.2	Clases de proyectos técnicos	21 y 22
I.7.6.3	Actuaciones necesarias para la ejecución	22 y 23
I.7.6.4	Deber de urbanizar	23
I.7.6.5	Ejecución de sistemas generales	23
I.7.7	Valoraciones	23 y 24
I.7.7.1	En el suelo urbano	23 y 24
I.7.7.2	En suelo urbano sin atribución de aprovechamiento	24
I.7.8	Régimen indemnizatorio	24
I.7.8.1	Estudio pormenorizado del régimen indemnizatorio	24



Apartado:	Título:	
I.7.8.1.A)	Indemnizaciones por cambios del planeamiento urbanístico	
I.7.8.1.B)	Indemnización por limitaciones singulares	
I.7.8.1.C)	Otros supuestos indemnizatorios	
I.7.8.1.D)	La regla indemnizatoria general contenida en el artículo 44 LS98	27
I.7.8.2	Responsabilidad patrimonial de la Administración por motivos urbanísticos	27 y 28
I.7.8.3	Situación de fuera de ordenación	29
I.7.8.4	Responsabilidad penal del propietario del suelo	29
II	Capítulo II: MEMORIA DE INFORMACION	30 a 62
II.1	Características naturales del territorio	30 a 32
II.2	Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	32 y 33
II.3	Justificación del contenido ambiental específico	34
II.4	Información urbanística del inventario territorial	34 a 41
II.4.1	Características y delimitación espacial de las variables ambientales específicas	34 a 38
II.4.2	Localización de los elementos naturales y culturales existentes	38 y 39
II.4.3	Localización de impactos ambientales preexistentes	39 y 40
II.4.4	Condicionantes ambientales de las áreas remitidas a planeamiento especial	40 y 41
II.5	Idea sobre el desarrollo del planeamiento municipal	41 a
II.5.1	Planeamiento inicial	41 y 42
II.5.2	Actuaciones desarrolladas con base en el PGOU	42 a 46
II.5.3	Breve referencia a determinaciones de planeamientos municipales anterior y vigente	46 a 57
II.5.3.1	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	46 a 48
II.5.3.2	Planeamiento parcial y, en concreto, el PPJA	48 a 52
II.5.3.3	Determinaciones de las NSPA	52 a 57
II.6	Evaluación de la información	57 a
II.6.1	Evaluación de las consecuencias ambientales	57 a 59
II.6.1.a)	Determinación de la calidad visual del paisaje urbano	58 y 59
II.6.1.b)	Características del patrimonio existente	59
II.6.1.c)	Tipología y localización impactos ambientales existentes en etapa previa a redacción	59
II.7	Diagnóstico ambiental del ámbito a reordenar	59 y 60
II.8	Objetivos y criterios ambientales sobre el patrimonio	60
II.9	Resultado de los informes y alegaciones efectuados	61
II.9.1	Resultado de los informes de los Organismos Públicos	61
II.9.2	Alegaciones presentadas en el periodo de información pública	61
II.10	Resultado de la aprobación definitiva	61 y 62
III	Capítulo III: MEMORIA DE ORDENACION	63 a
III.1	Objetivos y criterios de la reordenación	63
III.2	Alternativas y justificación de la reordenación	63 a 67
III.2.1	Delimitación del área a reordenar	66
III.2.2	Incidencia de la estructura general	66 y 67
III.3	La reordenación propuesta	67 a 80
III.3.1	Sistema local de comunicaciones	67 y 68
III.3.2	Sistema local de espacios libres	69
III.3.3	Sistema local de equipamientos	69
III.3.4	Sistemas de ordenación de la edificación	69 y 70
III.3.5	La edificación potencial	70 y 71
III.3.6	Sistema local de infraestructuras técnicas	71 a



Apartado:	Título:	hoja/s
III.3.6.1	Red de comunicaciones	72 y 73
III.3.6.2	Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios	73 a 75
III.3.6.3	Red de alcantarillado	75 a 78
III.3.6.4	Red de suministro eléctrico	78 y 79
III.3.6.5	Red de alumbrado público	79
III.3.6.6	Red de telefonía	80
III.3.6.7	Tratamiento de los espacios libres	80
III.3.6.8	Eliminación de basuras	80
III.4	Consideración de la normativa sectorial	80 a 82
III.4.1	Afecciones de las carreteras	80 y 81
III.4.2	Vinculaciones de la normativa de costas	81 y 82
III.4.3	Otra normativa sectorial	82
III.5	Evaluación de las consecuencias ambientales del PERI	82 a 94
III.5.1	Identificación de los parámetros ambientales afectados	82 a 84
III.5.2	Efectos ambientales derivados de la aplicación del PERI	84 y 85
III.5.3	Alternativas contempladas	85 y 86
III.5.4	Medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias contempladas	86 a 91
III.5.4.A)	Medidas para reducir los efectos significativos sobre el medio ambiente	86 a 88
III.5.4.B)	Medidas de protección de los elementos del patrimonio	88 y 89
III.5.4.C)	Medidas minimizadoras de los efectos ambientales	89 y 90
III.5.4.D)	Condiciones ambientales de los proyectos de urbanización	90
III.5.4.E)	Medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos permanentes	90 y 91
III.5.5	Recursos naturales afectados por el funcionamiento del PERI	91 a 94
III.6	Características de la reordenación del PERI	94 a 9
III.6.1	El aprovechamiento previsto	94 a 96
III.6.2	Desarrollo de la gestión del PERI	97 y 98
III.6.3	Desarrollo de la ejecución del PERI	98
III.6.4	Cuadros de características específicas	98 a
	UA-1: 1ª fase del PERI	99
	UA-2: 2ª fase del PERI	100
	PERI-1	101
	RECAPITULACION	102
Anexos:	Cuadro de características del aprovechamiento	1.c
	Fotografías del territorio de actuación	1.Fo a 5.Fo
	Cuadro de características de manzanas existentes	1.d



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
JARDIN DEL ATLANTICO
PERI-1

MEMORIA

Documento del artículo 85 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Abreviaturas o acrónimos considerados en el texto:

LS76: Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

LS92: Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

LS98: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

LDUT: Ley Autonómica 7/1990, de 14 de mayo, de disciplina urbanística y territorial.

RDL16: Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana.

RPU: Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

RGU: Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto.

ACU: Instrucción sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, aprobada por acuerdo de la CUMAC del 26 de junio de 1987.

LAB: Ley Autonómica 8/1995, de 6 de junio, sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

RAB: Reglamento de la ley anterior, aprobado por Decreto autonómico 227/1997, de 18 de septiembre.

LCC: Ley Autonómica 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

RCC: Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto Territorial 131/1995, de 11 de mayo.

RCA: Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento, aprobado por Decreto Autonómico 35/1995, de 24 de febrero.

CUMAC: Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias.

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana de Arico, aprobado en 1966, derogado en la actualidad.

NSPA: Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico, aprobadas en 1997.

NU: Normas Urbanísticas de las citadas NSPA.

PERI: Plan Especial de Reforma Interior de Jardín del Atlántico que se redacta.

ORD: Ordenanzas del citado PERI.

PPJA: Plan Parcial de Ordenación Urbana Jardín del Atlántico, derogado por las NSPA.

m²: Metro cuadrado de suelo o terreno.

m²c.: Metro cuadrado construido o construible, o de techo o forjado edificable.



Capítulo I.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

I.1.- ANTECEDENTES.-

I.1.1.- Estado actual del desarrollo urbanístico municipal:

El municipio de Arico ha contado hasta la actualidad con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 1966.

Los objetivos de este planeamiento, establecidos en su día, pueden resumirse en la consolidación de los núcleos tradicionales de las medianías y la potenciación de la costa para desarrollos turísticos, al clasificar el área costera, por debajo de la entonces proyectada autopista del Sur, como suelo de reserva urbana, que se destinaba para albergar una población turística de unas 54.000 plazas, con la creación de unas 4.800 camas hoteleras y unos 2.900 puestos de trabajo vinculados, con lo que la población municipal, en el horizonte del PGOU (1982), llegaría a unas 12.000 personas.

En desarrollo del PGOU, y con el aliciente de la expansión turística y la entrada en servicio de la carretera TF-1, o autopista del Sur, y la ausencia correlativa de una planificación insular, o por lo menos del territorio impactado, se aprobaron diversos Planes Parciales con finalidad turística, en su mayoría desconectados unos de otros y con hipotéticos accesos y servicios. Este planeamiento parcial se extendió sobre unas 340 hectáreas, de las que se han llegado a urbanizar, aunque sea primariamente, unas 50 hectáreas, edificadas parcialmente.

A partir de la década de 1970, y en la parte meridional de la costa, diversos propietarios de suelo, ajenos a las exigencias legales, pusieron a disposición de parte de la población media-baja de otros municipios, en su mayor parte, cierto número de parcelas para edificación de segunda residencia, originando enclaves desprovistos de infraestructuras y equipamiento e, incluso, de un mínimo bosquejo de ordenación.

Aparecieron así diversos enclaves marginales con una estructura viaria precaria e interna, prevista únicamente para facilitar la venta de parcelas y, por tanto, sin facilidades de acceso, desconectada del entorno y, en muchos casos, irracional y ocupando el suelo de la prevista estructura general. Estos enclaves ocupan una superficie equivalente a algo más de 30 hectáreas, como podrá observarse más adelante.

Sin embargo, y de hecho, la mayor parte de las urbanizaciones legales, e incluso de las ilegales, se ha ido transformando paulatinamente en áreas de segunda residencia de cierta población de los grandes centros urbanos, como Santa Cruz de Tenerife y La Laguna, principalmente de sus núcleos periféricos, además de servir a parte de la población media del mismo municipio de Arico, mientras tanto, trozos de suelo público o privado de la



costa, ha servido a otra población con menores ingresos.

Es decir, la puesta en servicio de la autopista, además de la gran movilidad poblacional que ha producido, ha conllevado una desestacionalización de los descansos de la población, anteriormente polarizados en la época veraniega, tanto por el mimetismo de los usos de los visitantes turísticos como por la facilidad de obtener suelo costero, con mayor soleamiento y mar más accesible que en el norte de la isla, capaz de brindar una alternativa o salida a la agudización de la vida en los grandes centros urbanos.

I.1.2.- Influencia de actuaciones diversas sobre el planeamiento:

De todas formas, y como ha ocurrido con todos los planes de aquel momento, el peor inconveniente del PGOU y de las autoridades llamadas a desarrollarlo ha sido no establecer claramente unas previsiones gestionables que concretasen las actuaciones y obras necesarias. Por contra, la desaforada previsión de un suelo de reserva urbana en la costa, sin establecer un proceso ordenado para su escalonada actuación, ha llevado a un claro desorden, plasmado en un mosaico de actuaciones independientes, que ha propiciado los incumplimientos puntuales de la normativa y un cierto derroche de imaginación, pero no a llevar a cabo físicamente una actuación ejecutable y tendente a ofrecer un turismo de calidad.

Este problema, además, aparece más claro al no haberse previsto adecuadamente el necesario programa de actuación en períodos de 5 años, referente al desarrollo de las previsiones generales por los planes parciales necesarios, régimen del suelo y ejecución de las obras de urbanización previstas, tal como debería haber planteado claramente el PGOU, en cumplimiento de la determinación exigida por el artículo 9.2.f) de la antigua Ley del Suelo de 1956. Por supuesto que, conforme al artículo 38.1 de esta Ley, el Ayuntamiento estaba obligado a revisar cada 5 años el programa de actuación, para acomodarlo a la tendencia urbanizadora surgida o prevista, y que, como es patente, nunca se ha planteado.

Por otro lado, la ausencia de ordenaciones concretas en el suelo urbano, (la citada Ley exigía el Plan Parcial antes de los desarrollos urbanístico y edificatorio), el desinterés en el análisis de los usos extensivos del suelo y el alcance de las previsiones planteadas, excesivamente desarrollistas, han llevado a que el PGOU haya sido un marco normativo prácticamente inoperante.

A todo esto cabría añadir actuaciones imprevistas, como la Instalación militar Base B-3, en el Porís de Abona, y otras claramente ilegales, como los asentamientos poblacionales de partes de la costa y en la periferia de algunos núcleos urbanos, que han impuesto usos extraños y contradictorios con las previsiones planteadas (y por plantear, cabría decir claramente), por mor de aprovechar una finca estatal o unas fincas privadas cuya rentabilidad agrícola ni se llegó a plantear, pero que se han loteado con la intención de suplir tales rentas.

Todos estos problemas actuales tienen su radicalidad en las indefiniciones del PGOU



vigente aunque, obviamente, el gran desinterés de las autoridades, que no han sabido o querido prever las soluciones necesarias, ha llevado a una situación muy laxa y, en consecuencia, caótica, donde la reacción contra los desfueros sólo es intencional.

I.1.3.- Previsiones del encauzamiento de las actuaciones surgidas:

Con el fin de encauzar la problemática urbanística creada en las décadas anteriores, tanto el Ayuntamiento de Arico como la Administración Regional han optado por encargar los estudios relativos a unas Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal (NSPA), que han obtenido la correspondiente aprobación definitiva mediante acuerdo de la CUMAC, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 1997.

Como ya ocurrió a finales de la década de 1980 y a raíz del inicio de los trabajos de redacción de las citadas NSPA, el Ayuntamiento, con la ayuda del Gobierno Regional, ha intentado actualizar el marco jurídico y técnico conveniente para disponer cuanto antes de una ordenación territorial suficiente para despegar el desarrollo urbanístico de las áreas más sensibles del territorio municipal.

Para ello, ha procedido al encargo de la formulación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito ordenado en su día por el Plan Parcial de Ordenación Urbana "Jardín del Atlántico" (PPJA), una extensión de unas 15 hectáreas, situadas a la altura del punto kilométrico 44 de la autopista TF-1, en su margen izquierdo, cuyo desarrollo urbanístico fue propuesto a mediados de la década de 1970, en consonancia con el auge turístico del Sur.

Con esta actuación, que se basa en una reconsideración del mencionado Plan Parcial vigente acorde con las referidas NSPA, el Ayuntamiento de Arico pretende potenciar el asentamiento de la población municipal, evitando la continua emigración mediante la disponibilidad de suelo para la construcción, y arrancar el actual punto muerto de su desarrollo urbanístico, propiciado por la insolvencia o inoperancia de la empresa promotora, con la toma en mano pública de la mayor parte de la gestión urbanística precisa para llevar a cabo los procesos pendientes.

En consecuencia, el Ayuntamiento ha venido sopesando la necesidad de atemperar el planeamiento parcial vigente a las realidades y demandas sobrevenidas, para lo que ha propuesto la modificación del vigente y antiguo PPJA, con la finalidad de recoger las propuestas ínsitas en los objetivos de las NSPA en tramitación, concretadas en la adecuación de la ordenación y normativa actualmente aplicables a las actuaciones fácticas llevadas a cabo, al mismo tiempo que se aprovecha para conseguir cierta cantidad de suelo público para equipamientos y sustituir el actual sistema de actuación, que ha devenido inoperante.

Por ello, y al plantearse la necesidad de disponer a corto plazo de cierta cantidad de suelo para urbanizar y servir de asentamiento a algunas familias interesadas en disponer de un área urbanizada para asentar con garantías su primera residencia y, alternativamente,



conseguir suelo donde ubicar su segunda residencia, el Ayuntamiento de Arico ha celebrado un concurso de adjudicación del trabajo de redacción del correspondiente instrumento de planeamiento que sirva de base para estudiar los objetivos planteados.

I.2.- OBJETO DEL PLANEAMIENTO ESPECIAL.-

Tal como se ha expuesto, se encuentra aprobada definitivamente la revisión del anterior PGOU mediante la formulación de unas NSPA, de rango general, una vez aprobadas provisionalmente por el Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 12 de agosto de 1997, las rectificaciones exigidas por el acuerdo de la CUMAC, en sesión celebrada el día 29 de julio de 1997.

En consecuencia, el presente documento pretende desarrollar el objetivo propuesto por tales NSPA para el territorio del actual PPJA, mediante la reordenación detallada y completa de su ámbito territorial, adaptándola a las actuaciones llevadas a cabo desde su entrada en vigor, y sustituyendo el actual e inoperante sistema de actuación por otro de iniciativa pública, con el fin de proceder a su urbanización, atendiendo así la demanda que para este tipo de suelo han planteado muchos de los actuales propietarios de parcelas, tanto locales como foráneos, con el objetivo de ultimar el proceso urbanizador y disponer de solares en condiciones.

I.3.- JUSTIFICACION DEL PLANEAMIENTO ESPECIAL.-

En los apartados 2.2 y 2.4.A) de la Memoria de las NSPA se plantean los objetivos generales de la ordenación del suelo urbano del área costera del municipio, concretadas, para el ámbito del referido PPJA, en el desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI.1), debido a los problemas sobre la propiedad del suelo, que se intentan encauzar mediante una gestión con cierta presencia pública, al margen de readaptar la ordenación inicialmente propuesta a la situación de hecho que pueda aceptarse.

En el apartado 4.5.4.2 de la misma Memoria, se describen someramente las actuaciones a llevar a cabo con la redacción del citado PERI, tendentes a la reubicación del sistema de espacios libres, obtención de un equipamiento docente y a la reconsideración del destino y morfología de algunas manzanas edificables.

Por otro lado, las Normas Urbanísticas de las mencionadas NSPA detallan el régimen urbanístico aplicable al PERI que se propone:

En su apartado 1.0.4.2 se declara la derogación del anterior PPJA de 1977.

En su apartado 1.0.6 se dictan normas respecto a las situaciones transitorias, tanto del planeamiento no desarrollado como de las edificaciones que resultaren disconformes,



posteriormente matizadas en su apartado 3.4.1, remitiendo a las medidas y plazos para la adaptación del planeamiento existente a las Fichas Urbanísticas, concretamente a la nº 11 para el PERI en estudio.

En el apartado 2.2.5 NU se remite a la legislación urbanística aplicable, incluyendo el RCA y ACU, el contenido de las determinaciones y documentos del PERI, cuyos criterios y objetivos de ordenación y terminología de su documentación se adecuarán a los expresados en tales NSPA.

Su apartado 2.3.1.5, en relación con el desarrollo del suelo urbano de régimen diferido, remite a la Ficha Urbanística nº 11, donde se resumen las características a desarrollar por el PERI que, específicamente, se contiene en el apartado 6.2.8.1 NU

El PERI que se desarrolla, pues, pretende completar la ordenación detallada de este suelo destinado a mantener el asentamiento residencial, tanto para la primera como para la segunda residencia, único destino inicialmente previsto, mejorando el ambiente urbano al ajustarse su edificabilidad y los usos contemplados y desarrollar las infraestructuras pendientes necesarias, además de la plantear una gestión operativa, tal como ha planteado el propio Ayuntamiento, conforme se regula en los artículos 23 LS76 y 76.2 y 83 y siguientes RPU, es decir, tendiendo a realizar una operación integrada de reforma interior.

De ahí que la elección de este instrumento de planeamiento haya sido planteada como consecuencia de la existencia de unos propietarios descoordinados y con problemas sobre sus propiedades, de economía media-baja, y desgajados del primer impulso urbanizador. Si a tales problemas se añade el incumplimiento de los plazos de gestión y el tratarse de un desarrollo pendiente de llevar a cabo desde los momentos finales de la vigencia de la Ley del Suelo de 1956, parece congruente que la solución propuesta por el Ayuntamiento y recogidas en las NSPA no haya pasado por una clara desclasificación del suelo, que no resolvería ninguno de los problemas detectados, en cualquier caso.

I.4.- BASE LEGAL.-

La base legal para la redacción del presente documento se encuentra en el contenido del artículo 3 LS76 y de los artículos 83 a 85 RPU, con base en las determinaciones de las NSPA ya comentadas sucintamente, y siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 144 y siguientes RPU, en relación con su artículo 125, y las puntualizaciones de los artículos 43 LS76 y 6 RDL16, relativas a la tramitación de este tipo de planeamiento.

Se trataría, pues, con la redacción del PERI, de conseguir un plan que tiene tanto un carácter derivado como operativo. Derivado, porque la existencia del planeamiento general es condición para que se dé un plan especial de reforma interior (aunque éste se refiera a operaciones no previstas en él, porque el planeamiento general establece la estructura fundamental, que es límite expreso de su actuación, según el artículo 23 LS76). Operativo,



porque este plan especial contiene normas de ordenación, con un grado mayor de creación jurídica en los planes especiales referidos a operaciones no previstas en el planeamiento general. El carácter operativo no es obstáculo a que en estos planes especiales se contengan proyectos de obras que deberán ser desarrollados por los correspondientes proyectos técnicos.

La finalidad de un plan especial de reforma interior en suelo urbano, según el artículo 83.1 RPU, podrá tener por objeto actuaciones aisladas, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, o bien operaciones integradas de reforma interior, ambas con las siguientes finalidades: operaciones encaminadas a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

Se establece, pues, una distinción entre ambas clases de operaciones, de actuaciones aisladas y de operaciones integradas, que también tendrá su incidencia en la regulación de su contenido material como en lo que se refiere a su nivel de vinculación con el planeamiento general.

Respecto a las Actuaciones Aisladas, este tipo de operaciones deberá conservar la estructura fundamental de la ordenación anterior (artículos 83.1.a RPU). Estas operaciones para llevar a cabo actuaciones aisladas deben entenderse como el establecimiento de la determinación urbanística y su previsión de ejecución necesarias para la creación puntual de algún espacio libre, la obtención de algún terreno con destino a equipamiento público o bien la imposición de medidas de protección, conservación e incluso la previsión de realización de alguna obra pública (por ejemplo, un vial o plaza de carácter local).

La previsión de este tipo de actuaciones por parte de los planes especiales de reforma interior supone la configuración de estas figuras de planeamiento como instrumentos de ordenación urbanística con capacidad para establecer determinaciones referentes a la calificación del suelo y contempla incluso la afectación pública de los terrenos ordenados con motivo de una actuación aislada, con el grado de precisión de los planes parciales de ordenación en lo que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines (artículo 84.1 RPU), además de contener los documentos previstos, como mínimo, para tales planes, aunque sin llegar a la equiparación material en todo su contenido, que sería contradictoria con la caracterización hecha de las actuaciones aisladas en suelo urbano.

El artículo 84.1 RPU, en cuanto al contenido material de estos planes especiales, exige la determinación del sistema de actuación aplicable, así como el ámbito de la unidad de ejecución donde se desarrollará la realización material de las determinaciones del plan especial, lo que conllevaría, además de la posibilidad para determinar aisladamente la calificación urbanística, la capacidad para configurar ex novo, dentro del ámbito de planeamiento, el contenido de la propiedad inmobiliaria, con la correspondiente asignación de beneficios y cargas a distribuir entre los propietarios afectados. En todo caso, se prevé



la posibilidad, en el artículo 84.2 RPU, de que la actuación urbanística no exija la delimitación de una unidad de ejecución, pudiendo procederse a la expropiación forzosa de los terrenos afectados.

En su relación con el planeamiento general, estos planes especiales de reforma interior deberán ajustarse a las determinaciones de aquel planeamiento (artículo 83.2 RPU) y, cuando se trate de operaciones no previstas en tal planeamiento, estarían supeditados a la limitación, fijada por el artículo 83.3 RPU, referente a la necesidad de que estas actuaciones aisladas conserven la estructura fundamental de la ordenación anterior, constituida por las determinaciones del planeamiento general, lo que no obvia para que pueda originar una alteración puntual en la ordenación detallada establecida en el suelo urbano por parte del planeamiento general, a través de la recalificación de parte del suelo, sin dar lugar a una modificación del planeamiento general, aunque con la limitación de no poder alterar las Normas que sobre volumen y uso del suelo establezcan los planes de jerarquía superior, pudiendo precisar sólo sus determinaciones cuando sea necesario.

En todo caso, la alteración de las zonas verdes por estas actuaciones aisladas conllevaría los requisitos especiales de tramitación previstos en el artículo 50 LS76.

En cuanto a las Operaciones Integradas de Reforma Interior, el artículo 83.1.b del RPU distingue, en un primer momento, las actuaciones aisladas de las operaciones integradas por la necesidad de que aquéllas conserven la estructura fundamental de la ordenación anterior. Por otro lado, y presumiblemente, el artículo 85 del RPU presenta una regulación de fondo de los aspectos referentes a determinaciones, usos, documentación y ejecución de los planes especiales de reforma interior, en forma paralela pero diferenciada de la prevista en su artículo 84 para los que lleven a cabo actuaciones aisladas. Esta doble regulación del contenido material de tales planes para actuaciones aisladas, con la diferente caracterización que se da en el artículo 85 (de determinaciones más extensas y globalizadoras), parece llevar a la conclusión de que las determinaciones del artículo 85 hacen referencia a los planes especiales de reforma interior para la realización de operaciones integradas, que extiende las determinaciones de tales planes al nivel de las determinaciones precisas previstas para los planes parciales (artículo 23.2 LS76), es decir, entre otras, la asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias, previsión de reservas de terrenos para equipamientos y el trazado y características de la red de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones y rasantes, y de las redes de infraestructura.

Por lo tanto, estos planes especiales están capacitados para formular una ordenación integral del territorio incluido en su ámbito de intervención y establecer en él una regulación urbanística ex novo, que contenga todo tipo de determinaciones pormenorizadas, sin otra limitación que la prohibición, establecida en el artículo 17.2 LS76, de que tales planes especiales puedan sustituir al planeamiento general en su función de instrumentos de



ordenación integral del territorio, no pudiendo clasificar suelo. Por otro lado, la remisión que se efectúa a las determinaciones no incidirían sobre los estándares urbanísticos exigibles a los planes parciales, que sólo afectaría al suelo urbanizable, por lo que la equiparación del nivel de determinaciones entre los planes especiales de reforma interior y los planes parciales no se identificaría con una equiparación mecánica entre ambas figuras de planeamiento, de regímenes jurídicos diferentes al incidir sobre distintas clases de suelo.

No obstante, el artículo 14.2 LS98 incluye entre las cargas derivadas de la ejecución del planeamiento en suelo urbano sin urbanización consolidada la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local.

En todo caso, los planes especiales para la realización de operaciones aisladas de reforma interior deberán contener, además, la delimitación de las unidades de actuación, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo (artículo 84.1 RPU).

Respecto a la relación entre este tipo de planes especiales y el planeamiento general, aquéllos deberán ajustarse a las determinaciones del planeamiento general para este tipo de áreas, al fijar los objetivos de la reforma que se propone y, como mínimo, los usos e intensidades de éstos que deban resultar de la reforma prevista (artículo 12.2.1.b LS76: señalamiento de los usos y niveles de intensidad para las áreas remitidas a planeamiento especial, también artículo 93.1.b RPU, para las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y artículo 29.1.b RPU), lo que no impide que por parte del plan especial se configure una estructura propia de la ordenación urbanística en el sector sometido a la reforma interior, siempre y cuando resulte congruente con los objetivos, usos e intensidades previstos por el planeamiento general, al establecer el plan especial una ordenación detallada de un área del suelo urbano en la que aquél ha renunciado a una parte de su nivel de determinaciones, limitándose a señalar los referidos objetivos, usos e intensidades dentro de un ámbito determinado.

Ello conduciría, por la propia esencia de este plan especial, a que en el caso de que el planeamiento general se extienda a un nivel de determinaciones mucho más pormenorizado, en cuanto a usos, condiciones de edificación y destino urbanístico, a que no pueda pretenderse en estos casos que el nivel de adecuación del plan especial al planeamiento general pase por un respeto estricto a estas determinaciones pormenorizadas, puesto que ello supondría dejar sin virtualidad la operación de reforma interior explícitamente prevista por el planeamiento general. Todo esto supondría mantener el nivel de adecuación del plan especial en relación al planeamiento general en las determinaciones globales previstas por el artículo 29.1.b RPU, originándose, por tanto, una sustitución de la ordenación pormenorizada del suelo prevista por el planeamiento general por la establecida en el PERI y sin necesidad de suponer una modificación de aquél.

En relación con las operaciones de reforma interior no previstas en el planeamiento general, pese al amplio nivel de autonomía de estos planes especiales de reforma interior



en relación a las determinaciones previamente establecidas por parte del planeamiento general (artículo 83.3 RPU), se prohíbe que esta tipología de PERI pueda ordenar integralmente el territorio (artículo 17.3 LS76), ni modificar la estructura fundamental del planeamiento general (artículo 83.4 RPU), lo que podría llevar a establecer una regulación urbanística ex novo de un área del suelo urbano.

La estructura fundamental del planeamiento general aparece como un concepto jurídico indeterminado, en el fondo diferente a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del planeamiento general, que sí se detallan en el artículo 25.1 RPU: definición de usos globales con sus correspondientes intensidades, sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario.

Por tanto, estos planes especiales, para realizar operaciones integradas no previstas, no originarán normalmente la tramitación de modificaciones del planeamiento general si se mantienen en el respeto a su estructura fundamental, dentro del límite fijado por el artículo 83.3 RPU, incluso con la alteración de las zonas verdes por estas operaciones de reforma, que no conllevaría los requisitos especiales de tramitación previstos en el artículo 50 LS76, al tratarse de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios (artículo 23.1 LS76), pero siempre que no afectase tal alteración a los espacios libres integrantes de la estructura fundamental del planeamiento general.

I.5.- INFORMACION URBANISTICA PREVIA.-

Como se ha adelantado, el anterior PGOU calificó (hoy en día, clasificó) todo el territorio de la costa ariquera, entre la autopista y el mar, como suelo de reserva urbana, que se intentó desarrollar a través de diversos planes parciales, entre los que se encontraba el Plan Parcial de Ordenación Urbana "Jardín del Atlántico" (PPJA), planeamiento cuya operatividad ha quedado paralizada desde hace años, apareciendo mínimamente urbanizada una parte de su ámbito y construida una veintena de parcelas con edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares que, por ello, carecen de unas infraestructuras adecuadas.

Después de varios intentos, por fin, el Ayuntamiento de Arico, mediante la Revisión de su PGOU a través de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal y nivel general (NSPA), propone clasificar los terrenos objeto de la actuación en estudio como suelo urbano de régimen diferido, es decir, necesitado del desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior que resuelva las disfunciones y desajustes aparecidos durante la vigencia del PPJA, con el fin de organizar un núcleo urbano residencial.

El régimen urbanístico aplicable al PERI que debe desarrollarse se concreta en los siguientes aspectos de las NU:

En el apartado 3.2.8.5 NU se concretan las áreas del suelo urbano remitidas a un ulterior



desarrollo mediante planes especiales de reforma interior, como es el caso del PERI.1 para el territorio de "Jardín del Atlántico", cuya ordenación y ejecución se regulan detalladamente en sus apartados 6.2.8.1 y 6.3.5, respectivamente, al margen de las condiciones generales a tener en cuenta para la reglamentación detallada de la edificación, (Parte 7), usos (Parte 8).y aplicación de los sistemas de ordenación (Parte 9), conforme determinan los apartados 6.1.3.2 y 6.2.1.1 NU.

En el Bloque 3.5 de las NU se fijan las directrices generales respecto a la protección del medio ambiente municipal, incluyendo la depuración de las aguas y la protección del patrimonio de los lugares singulares (yacimientos o formas geomorfológicas características) y de la flora.

El apartado 5.2.7 NU, que precisa los criterios de urbanización de los desarrollo urbanizadores en el suelo apto para urbanizar pero también para toda nueva obra de urbanización en otra clase de suelo, determina las condiciones a tener en cuenta en el diseño y ejecución del viario, redes de infraestructura, ajardinamiento y movimientos de tierras.

En concreto, y tal como se ha adelantado, el apartado 6.2.8.1 NU define las siguientes determinaciones urbanísticas para el PERI.1 que se pretende desarrollar en el ámbito de "Jardín del Atlántico":

- Sólo se admiten los Sistemas de Ordenación de Edificación Aislada en sus modalidades RAb y RAc, ajustados a las condiciones de la Sección 4ª del Bloque 7.7 NU, así como el Sistema de Ordenación de Edificación Adosada (RAd), con las particularidades que procedan en función de la disposición de las edificaciones existentes, y el de Equipamiento Comunitario, cumpliéndose el contenido de la Ficha 11 NU.
- Se completarán las dotaciones exigibles para una Unidad Elemental, conforme al artículo 10 del Anexo al RPU.
- Los usos admitidos en las parcelas privadas serán los residenciales (Bloque 8.2 NU), con tolerancia de los dotacionales de equipamiento comunitario de sanitario-ambulatorio y reunión (Bloque 8.5 NU) y el industrial-artesanal sin actividades inconvenientes (Bloque 8.4 NU), así como otros usos de equipamiento comunitario admisibles para el uso residencial, conforme al apartado 8.2.2.4 NU, concretamente local comercial, administrativo-despachos profesionales y garajes, para viviendas unifamiliares o pareadas, y local comercial, administrativo, equipamientos comunitarios, excepto socio-cultural con especáculos y/o música y restantes con aforos no superiores a 150 personas, espacios libres, servicios urbanos y garajes, para viviendas colectivas.
- Las condiciones de aprovechamiento del espacio, de forma, calidad e higiene, seguridad y estéticas de la edificación y su entorno serán las determinadas en los Bloques 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 y 7.6, respectivamente, de las NU.
- Como condiciones ambientales específicas, las NSPA determinan que los bordes



del área con el suelo rústico no presentarán edificaciones sin fachadas tratadas ni vías de tráfico rodado, debiendo arbolarse y ajardinarse profusamente.

- Las fachadas visibles desde el exterior del área presentarán colores uniformes o no muy diferentes, entonados al blanco u ocre claros.

Por otro lado, en la Ficha Urbanística 11 se matizan otros aspectos:

- El plazo para el inicio del PERI exigido se fija en 6 años.

- La edificabilidad bruta media se limita a 0,40 m²c./m².

- Se adscribe al área un sistema general de comunicaciones: la vía de enlace a la carretera de servicio de la TF-1.

- La gestión requerirá la fijación del sistema de actuación adecuado, teniendo en cuenta el alcance de la participación vecinal y las posibilidades financieras municipales, la parcelación y la edificación existentes, entre otras condiciones que se prevean, garantizando la gestión de las dotaciones públicas y completando la urbanización.

En cuanto a la gestión, al margen de la normativa aplicable, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- La Ficha Urbanística 12.bis contiene los coeficientes de ponderación a emplear, en función de la intensidad y usos de las zonas o sistemas de edificación que se prevean.

I.6.- ALCANCE DE LA ACTUACION.-

Tal como se ha ido planteando y analizando, la actuación que se pretende sobre el anterior PPJA en el territorio que fue ordenado inicialmente por el PPJA, y con base en los objetivos y criterios propuestos por las NSPA en tramitación, se concretará en la ordenación detallada y completa de tal área, con el fin de disponer, en un plazo corto de tiempo, de suelo adecuado para el asentamiento de viviendas de primera y segunda residencia, completando de forma operativa su urbanización pendiente y mejorando los equipamientos públicos precisos. Además, por imposición de las citadas NSPA, se incluye en el ámbito de la reordenación a llevar a cabo la vía de acceso al área y el trozo de terreno delimitado por esta vía, la carretera de servicio de la TF-1 y al límite inicial del PPJA, así como los terrenos necesarios para ubicar las instalaciones de depuración necesarias.

Este Plan Especial de iniciativa pública servirá de base tanto para obtener el suelo de cesión previsto para dotaciones públicas, como para la ejecución de las obras de urbanización necesarias para completar el suelo edificable pretendido, permitiendo la ubicación posterior de las edificaciones que demandan los propietarios de parcelas, que fueron adquiridas en su día, hace más de quince años, a una promotora que ha incumplido sus compromisos urbanizadores con el Ayuntamiento y la sociedad en general.



I.7.- FACULTADES URBANÍSTICAS DEL PROPIETARIO DEL SUELO URBANO.-

I.7.1.- GENERALIDADES:

En este apartado se expondrán, a título simplemente didáctico, las peculiaridades de la legislación urbanística aplicable incidentes sobre los propietarios de las parcelas en suelo urbano de régimen diferido, que habrá de considerar como en suelo sistemático, a todos los efectos.

Así, se comentarán los derechos y deberes urbanísticos, los aprovechamientos lucrativos y su obtención, los deberes de cesión inherentes a esta clase de suelo, la valoración del suelo y el régimen indemnizatorio correspondientes.

I.7.2.- DEBERES Y DERECHOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO:

La aprobación del planeamiento determinaría, conforme al artículo 2 LS98, el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o en la legislación urbanística aplicables.

Por ello, los propietarios de suelo urbano tendrán los siguientes derechos y deberes:

A) Deberes urbanísticos:

El conjunto de deberes urbanísticos establecidos para el suelo urbano, objeto próximo de la actuación urbanística, serían los siguientes (artículos 14 y 19 LS98):

- a) Incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, una vez aprobado el planeamiento preciso, en las condiciones y plazos previstos.
- b) Equidistribución de beneficios y cargas, en las actuaciones sistemáticas.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos destinados a dotaciones locales: de comunicaciones, de espacios libres, zonas verdes dotaciones públicas, al tratarse de un suelo urbano que carece de urbanización consolidada (artículo 14.2 LS98), así como ceder a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito y el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
- d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos, conforme al sistema de actuación determinado: compensación o cooperación, con la obligación de entrar en el sistema de actuación elegido.
- e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del



- planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- f) Edificar los solares en el plazo fijado en las NSPA, PERI o Licencia Urbanística.
 - g) Destinar los terrenos y edificaciones al uso previsto en cada caso por el planeamiento.
 - h) Conservar los terrenos, plantaciones y edificaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, y ornato públicos.
 - i) Cumplir las normas sobre rehabilitación urbana.
 - j) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente.
 - k) Cumplir las normas sobre protección de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.

Podrá admitirse simultanear la construcción de las edificaciones con la ejecución de la urbanización precisa, para que los terrenos sean considerados como solares bajo los requisitos señalados en los artículos 40 ó 41 RGU.

En las áreas remitidas al desarrollo de planeamiento ulterior y hasta tanto se apruebe el PERI que las NSPA exigen, no podrán otorgarse licencias urbanísticas para los actos de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones y usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, modificación del uso de las edificaciones o demolición de construcciones.

B) Facultades o derechos urbanísticos en suelo urbano:

El contenido urbanístico del suelo urbano, que integra el estatuto de la propiedad inmobiliaria y constituye un derecho subjetivo del propietario, se adquiere mediante la adquisición de los siguientes derechos (artículo 13 LS98):

- a) Derecho a completar la urbanización.
 - b) Derecho al aprovechamiento urbanístico.
 - c) Derecho a edificar.
- a) El ejercicio del derecho a completar la urbanización supone dotar al terreno de los servicios o infraestructuras necesarias para su calificación como solar. Requiere la aprobación del PERI correspondiente, al margen de que éste exija expresamente la aprobación de un ED, y de su PU.
El plazo para el ejercicio de este derecho se fijará por el PERI (artículo 85.1 RPU).
- b) El derecho al aprovechamiento urbanístico conlleva la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, por el cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización que se prevean en los plazos fijados. En actuaciones en suelo urbano no consolidado por la urbanización se requiere la realización de la Unidad de Actuación respectiva, en el plazo que fije el PERI.
El aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable por el titular de un terreno incluido en el suelo urbano, este aprovechamiento será el 100% del



aprovechamiento medio de la correspondiente Unidad de Actuación.

La concreción del aprovechamiento urbanístico se hará mediante adjudicación de parcelas aptas para la edificación o a través de compensación económica sustitutiva, o por ambas modalidades, según se establezca en el correspondiente proceso redistributivo de beneficios y cargas en el necesario sistema de actuación.

- c) El derecho a edificar consiste en la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente, previo requisito de la licencia del proyecto de obras conforme al planeamiento, y en el plazo que señale el PERI o la propia licencia.

I.7.3.- GESTION URBANISTICA DEL SUELO:

I.7.3.1.- Requisitos exigibles:

La ejecución del planeamiento, núcleo central de la gestión urbanística, presupone la concurrencia de los siguientes requisitos:

- A) Definición de la ordenación urbanística completada (clasificación y calificación), con aprobación del planeamiento preciso en cada caso: En el suelo urbano: NSPA y, en su caso, PERI ó ED (no PU).
- B) Delimitación de los ámbitos territoriales de la ejecución, al objeto de facilitar la ejecución del planeamiento.
- C) Elección del sistema de actuación concreto para desarrollar cada ámbito territorial.
- D) Fijación de la programación, del momento de llevar a cabo las previsiones de la ordenación urbanística, en los diferentes ámbitos de ejecución delimitados, bien por el planeamiento, en contemplación de las circunstancias y necesidades concurrentes en cada caso o, supletoriamente, por la legislación autonómica o estatal.

I.7.3.2.- Definición de la ordenación urbanística:

La clasificación de un terreno como urbano es una actividad reglada: sólo si concurren los presupuestos legalmente establecidos en el artículo 78 LS76.

La calificación urbanística determina el aprovechamiento urbanístico real de un terreno, mediante la asignación de usos (globales o pormenorizados, según la clase de suelo e instrumento de planeamiento), niveles de intensidad y, en su caso, tipologías edificatorias, a las diversas zonas que se delimitan en el suelo ordenado:

Usos dotacionales públicos: sistemas generales y locales.

Usos dotacionales privados: lucrativos.

Usos lucrativos no dotacionales: residencial, industrial, terciario, etc.

I.7.3.3.- Delimitación de ámbitos de actuación:

La ejecución del planeamiento puede producirse sistemáticamente (mediante polígonos completos en el ámbito de un sector o, excepcionalmente, unidades de actuación



delimitadas al efecto) o asistemáticamente (mediante parcelas aisladas).

Los Polígonos se conciben como una unidad territorial homogénea de actuación básica, cuya finalidad es la división del territorio a efectos de la actuación urbanística. Es decir, la configuración del polígono como unidad de ejecución o actuación urbanística comporta la necesidad de que los planes se ejecuten por polígonos completos (artículo 117.1 LS76), con las excepciones referentes a la ejecución directa de sistemas generales o algunos de sus elementos y las actuaciones aisladas en suelo urbano (artículo 36.1 RGU).

Los Polígonos Completos son, pues, ámbitos territoriales para permitir el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, quedando delimitadas desde el planeamiento general (NSPA, en este caso) o en un momento posterior, mediante procedimiento específico (artículo 118.1 LS76):

- Iniciación de oficio o a instancia de particulares.
- Aprobación inicial (plazo 2 meses).
- Información pública 15 días, con anuncio en el BOC y citación personal.
- Aprobación definitiva (silencio positivo en 2 meses desde la inicial), con mayoría simple.

Los requisitos exigibles para la delimitación de los polígonos se fijan en el artículo 117.2 LS76:

- Capacidad para asumir las cesiones previstas por el plan, tanto por sus dimensiones como por las características de la ordenación, con el fin de que el aprovechamiento previsto pueda compensar tales cesiones.
- Posibilitar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización. Para ello, el artículo 36.2, párrafo 2º RGU limita las diferencias de aprovechamiento entre polígonos de un mismo sector al 15%, tanto entre ellos como con relación al sector.
- Entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación urbanística, para lo que integrará un núcleo unitario de edificaciones y servicios con características homogéneas y permitir el costeamiento de las obras de urbanización por los propietarios, respectivamente.
- Incluir los terrenos inmediatos de cesión obligatoria en la parte correspondiente (artículo 117.4 LS76).

Como se ha adelantado, cuando no sea posible la delimitación poligonal en suelo urbano por no cumplirse los requisitos del artículo 117.2 LS76, el apartado 3 de este artículo (y el artículo 36.1 RGU) y no tratarse de actuaciones aisladas, admite la posibilidad de delimitar Unidades de Actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Las Unidades de Actuación, pues, son ámbitos territoriales para permitir el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, quedando delimitadas desde el PERI o en un momento posterior, mediante procedimiento específico (artículo 118.1 LS76).



I.7.3.4.- Elección del sistema de actuación:

Los sistemas de actuación son las diversas regulaciones legalmente establecidas para la ejecución jurídica (cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución) y material (urbanización y, en su caso, edificación):

- Sistema de compensación.
- Sistema de cooperación.
- Sistema de expropiación.
- Sistema de urbanización diferida.

I.7.3.5.- Fijación de la programación:

La legislación urbanística remite al planeamiento (artículos 26 LS92 y 35.3 RGU) la fijación de los plazos para el cumplimiento de los sucesivos deberes urbanísticos, plazos que pueden ser revisados o prorrogados cuando las circunstancias lo aconsejen.

I.7.4.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION PRIVADA:

El aprovechamiento patrimonializable o susceptible de apropiación privada se determinará por aplicación de un porcentaje a un aprovechamiento referencial denominado medio, al tratarse de un suelo urbano. Este aprovechamiento se ha de calcular sobre los concretos ámbitos territoriales denominados "polígonos o unidades de actuación", que se encontrarán delimitados en el correspondiente PERI junto con la fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo, conforme exige el artículo 85.2 RPU.

Según el artículo 14 LS98, al definir los deberes de los propietarios de suelo urbano y a contrario sensu, el aprovechamiento urbanístico (susceptible de apropiación) del titular de un terreno sería el siguiente:

- Terreno en suelo urbano no consolidado por la urbanización: 100% del aprovechamiento real que resulte de la aplicación de las ordenanzas de la parcela, al margen de tener que completar a su costa la urbanización necesaria para conseguir la condición de solar del terreno.
- Terreno en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada: 90% del aprovechamiento medio del ámbito de actuación. Precisamente, el aprovechamiento medio vendría dado, supletoriamente, por la definición dada por el artículo 31.4 párrafo último RPU, que se refiere al aprovechamiento medio de los sectores de desarrollo del suelo urbanizable y que, en ausencia de norma específica, podría extenderse a otros ámbitos, como las unidades de actuación en el suelo urbano.

En estos casos, el aprovechamiento urbanístico, que consiste en la atribución efectiva a



una parcela de los usos e intensidades edificatorias permitidas, se calculará en función del aprovechamiento medio del Polígono o Unidad de Actuación y de la superficie de la parcela, aparezca o no afectada por dotaciones, espacios libres públicos o red viaria.

El aprovechamiento real o potencial de una parcela, pues, sería la superficie edificable que resulte o pueda resultar de la aplicación directa de las determinaciones que establezca el planeamiento respecto a la intensidad edificatoria y en función del sistema de ordenación elegido o fijado, con independencia del uso o demás limitaciones que se determinen por el planeamiento. Este aprovechamiento se calcula en función de la edificabilidad máxima permitida y de la superficie de la parcela, expresándose en metros cuadrados construibles (m²c.).

El aprovechamiento lucrativo de una parcela, en consecuencia, sería el resultado de ponderar su aprovechamiento real o potencial respecto al uso característico del Polígono o Unidad de Actuación en la que se encuentre. Se calcularía, pues, en función proporcional al coeficiente de ponderación de los usos y sistemas de edificación en relación con el característico, expresándose en metros cuadrados construibles del uso característico. A estos efectos, se entiende por uso característico de tales ámbitos territoriales el predominante en cada una de ellos.

El aprovechamiento lucrativo total de un Polígono o Unidad de Actuación sería, pues, la suma de los correspondientes a las parcelas incluidas en ellos.

El PERI, por lo tanto, respetando la ponderación definida por las NSPA (en la Ficha Urbanística 12.f bis NU), deberá ajustarse a la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de su zonificación o de la subzonificación que determinen.

I.7.4.1.- Fijación del aprovechamiento referencial:

Se considerará uso característico de cada área territorial de ejecución, polígono completo o unidad de actuación, el predominante según la ordenación urbanística aplicable. El mismo criterio ha de considerarse aplicable para determinar la tipología edificatoria característica.

Serán por tanto el uso y tipología edificatoria con mayor superficie construible en el ámbito territorial básico (no necesariamente coincidente con la mayor superficie del suelo sino con su mayor intensidad o construcción) los que habrán de considerarse por el planeamiento urbanístico como característicos.

Por la forma de cálculo del aprovechamiento medio, su resultado computaría ya la carga de cesión de los terrenos necesarios para la obtención de las dotaciones públicas previstas en el planeamiento e incluidas en el área de reparto de que se trate. Se trata, en definitiva, de dividir el conjunto de aprovechamientos lucrativos del área entre su superficie total, para así obtener, unitariamente, la superficie construible lucrativa, referida siempre al uso y tipología edificatoria característicos (predominantes) en tal área de reparto: polígono o unidad de actuación, según se trate.

Para el cálculo del aprovechamiento medio, definido en el citado artículo 31 RPÜ, el