



ANEXO I: FICHAS DE ANÁLISIS DEL SUELO URBANO

El Plan, para cada uno de los terrenos analizados, justificará los siguientes apartados, de los cuales se adelantan algunos en esta fase de Avance, contenidos en las fichas justificativas, una para cada ámbito:

- 1. Situación**
- 2. Clasificación del planeamiento vigente**
- 3. Origen**
 - a. Año de ortofoto en la que aparece por primera vez la edificación
 - b. Origen y razón del análisis:

Se plantean las posibles siguientes situaciones:

- I. Estar ya clasificado como suelo urbano en el planeamiento vigente.

En algunos casos, el planeamiento vigente, establecía una ordenación distinta a la existente, habitualmente mediante la delimitación de un ámbito de planeamiento en suelo urbano, lo que, a pesar de que el suelo cumpliera todas las condiciones para ser considerado suelo urbano consolidado, convertía al suelo en urbano no consolidado. El nuevo plan tiene la potestad de renunciar a dicha nueva ordenación, por lo que el suelo pasaría a tener la consideración de suelo urbano sin delimitación de ATU.

- II. alguna de las condiciones del artículo 19.1 del Reglamento de la LISTA para núcleos o asentamientos de población.
- III. Colindancia con suelo urbano y cumplir con resto de requisitos, ya que conforme al apartado 2 del artículo 19 de la LISTA, la simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano.
- IV. Pertenencia a una parcela, parte de la cual ya está clasificada como suelo urbano y tener el mismo uso que dicha parte.

En algunos casos, esta situación se daba con anterioridad a la aprobación del planeamiento vigente, que no incluyó la parcela completamente como suelo urbano con la intención de formalizar un borde urbano uniforme, dejando en situación de fuera de ordenación los usos existentes. El nuevo Plan, tiene la potestad de mantener o renunciar a la formación de dicho borde urbano uniforme, de forma justificada y teniendo en cuenta el desarrollo del planeamiento vigente en el periodo transcurrido desde su aprobación.



V. Agrupación de edificaciones irregulares definida en el Título VIII del Reglamento de la LISTA.

4. Condiciones para la consideración de suelo urbano:

- a. Integración en malla urbana
- b. Cumplir con alguna de las siguientes condiciones:
 - I. Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial, conforme al artículo 19.1.a) del Reglamento de la LISTA.
 - II. Contar con acceso rodado y servicios básicos, conforme al artículo 19.1.b) del Reglamento de la LISTA, diferenciando entre los requisitos para núcleos urbanos y los núcleos rurales tradicionales.
 - III. Estar ocupados por la edificación en 2/3 del espacio apto para ello, conforme al artículo 19.1.c) del Reglamento de la LISTA.

5. Clasificación de suelo / Actuaciones propuestas

- a. No procede ATU por no darse ninguna de las condiciones recogidas en los artículos 47 a 51 del Reglamento de la LISTA
- b. Procede ATU, por darse alguna de las condiciones recogidas en los artículos 47 a 51 del Reglamento de la LISTA:

En el caso de agrupaciones de edificaciones irregulares, conforme al artículo 416.2 del Reglamento de la LISTA: La incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación urbanística deberá fundamentarse en el interés general y se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares, de la instrucción de otros procedimientos administrativos o de las resoluciones judiciales que pudieran afectar a las mismas.

- I. Del siguiente tipo:
 - 1. De mejora urbana
 - 2. De reforma interior
 - 3. De nueva urbanización
- II. Con las siguientes determinaciones asociadas:
 - 1. Planeamiento de desarrollo

En el caso del suelo urbano, en el alcance del PGOM no se encuentra incluida la delimitación de ATU en suelo urbano, siendo propio de un POU o un PRI.



2. Dotaciones

Las reservas y estándares dotacionales serán las establecidas en el artículo 82 del Reglamento de la LISTA.

En el caso de agrupaciones de edificaciones irregulares, se podrá eximir de la reserva para dotaciones en los casos definidos en el artículo 417.5 del Reglamento de la LISTA.

3. Vivienda protegida

Conforme al artículo 83 del Reglamento de la LISTA:

- ATUs de nueva urbanización: Mínimo 30 % de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida.

Conforme al artículo 49.3 del reglamento de la LISTA: En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.

Para las agrupaciones de edificaciones irregulares, conforme al artículo 417.5 del Reglamento de la LISTA: Los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir a estos ámbitos, total o parcialmente, de la reserva de terrenos para dotaciones y vivienda protegida, cuando no sea posible técnicamente su cumplimiento y se justifique en el propio instrumento que las dotaciones resultantes son suficientes para atender la demanda que genera su incorporación.

4. Cesión 10 % de aprovechamiento

Conforme al artículo 49.3) del Reglamento de la LISTA: El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

5. Obras de urbanización

- ATU de nueva urbanización:

Según el artículo 188.2.a) del Reglamento de la LISTA, procede la tramitación de proyecto de urbanización.



- Suelo urbano no sometido a ATU:

Deberá tramitarse proyecto de obras ordinarias de urbanización en los casos establecidos en el artículo 188.2.b) del Reglamento de la LISTA, sin perjuicio de la posibilidad de la necesidad de obras de urbanización complementarias a la edificación conforme al artículo 188.c) del Reglamento de la LISTA.

6. Reparcelación y distribución de cargas

No será necesaria la reparcelación si no es precisa la cesión de terrenos para nuevas dotaciones, sin perjuicio de la reparcelación para la inscripción de las fincas en el Registro de la Propiedad.

Conforme al artículo 167.1 del Reglamento de la LISTA, procederá la tramitación de un proyecto de distribución de cargas de urbanización cuando se precise repercutir equitativamente los gastos de urbanización de determinadas actuaciones de transformación o actuaciones urbanísticas, a ejecutar por modalidad asistemática, entre los propietarios o titulares de derechos reales de las parcelas del ámbito de actuación o beneficiadas por dichas obras respectivamente, pudiendo incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras si fuera necesario.

La cuota de urbanización en actuaciones asistemáticas se realizará conforme lo determinado en el artículo 239 del Reglamento de la LISTA.

7. Tipo de ejecución

Conforme al artículo 237.2 del Reglamento de la LISTA, procederá la ejecución asistemática en los siguientes casos:

- En actuaciones de reforma interior que cumplan las condiciones de la letra a) del citado artículo.
- En las actuaciones de mejora urbana
- En las actuaciones urbanísticas.

8. Conservación de urbanización

Procederá la conservación de las obras de urbanización a los propietarios de los solares agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación y por el plazo establecido en su constitución, en los supuestos del artículo 200.4 del Reglamento de la LISTA.

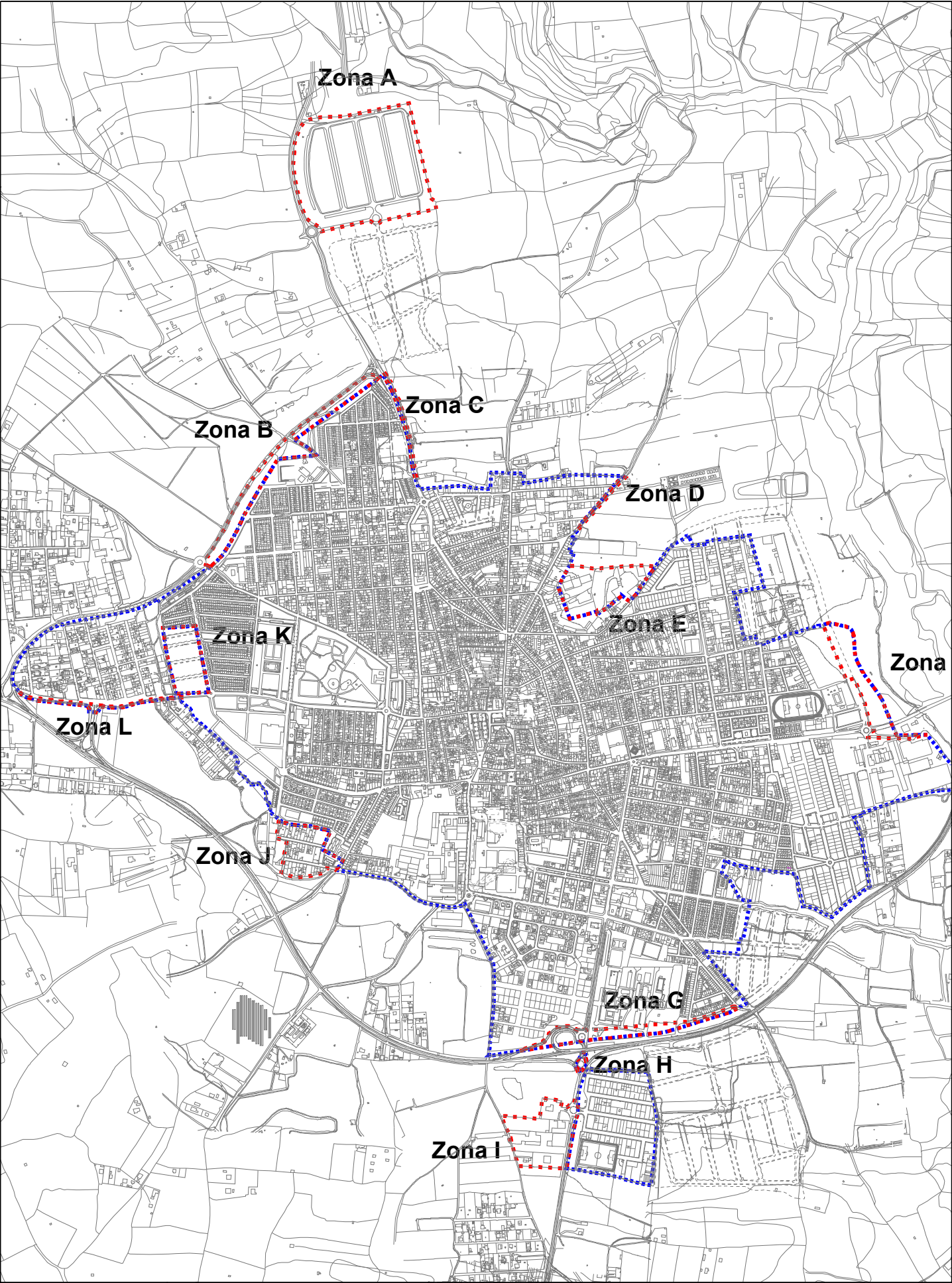
9. Obras de edificación

Conforme al artículo 46.3 del Reglamento de la LISTA, podrán realizarse actuaciones edificatorias simultáneas a las de urbanización y se podrá materializar el aprovechamiento urbanístico en parcelas

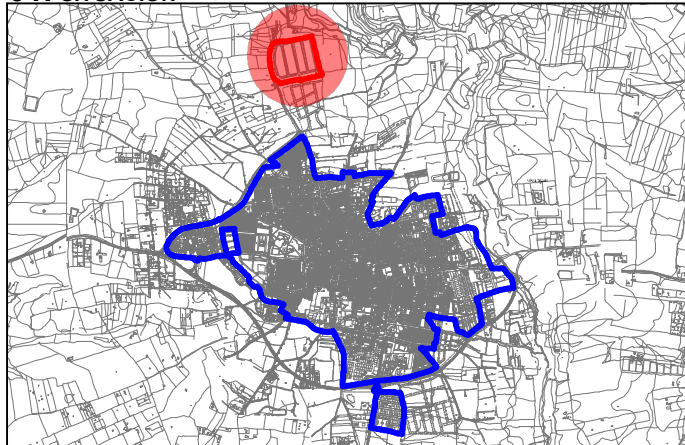


que adquieran la condición de solar que hayan cumplido con los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen de la actuación de transformación urbanística.

10. Otros procedimientos administrativos



01. SITUACIÓN

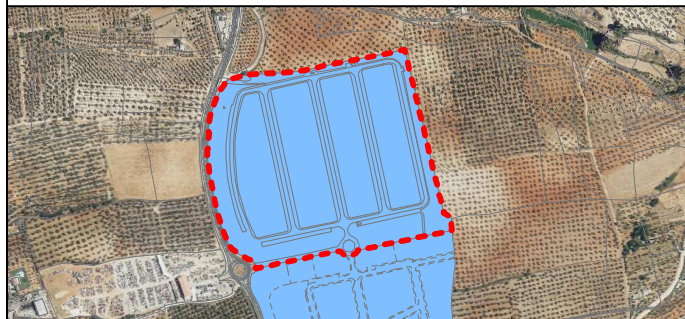


02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:

NNSS (AD 04/10/1996)

Adaptación Parcial de NNSS a la LOUA (AD 03/06/2010)

☐ Suelo Urbano☐ Consolidado / Sin UE / Sin UA☐ No consolidado / En UE / En UA☒ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar☒ Ordenado / Con PP aprobado☐ Sectorizado / Programado☐ No sectorizado / No programado☐ Suelo no Urbanizable

03. ORIGEN

Año de ortofoto (PNOA): 2008

Formación del ámbito por:

☐ Colindancia con el núcleo urbano☐ Trasera o parte de parcela urbana☐ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento

Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975

☒ Otros: Desarrollo del Planeamiento vigente

04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

☐ Sí☒ No

2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG

LISTA

☒ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento☐ Contar como mínimo con:

Acceso rodado

☐ Sí ⇒☐ Por vía urbana

⇒

☐ Completo☐ según art 19.4 RGLISTA☐ Incompleto☐ No

Servicios básicos de:

a) Abastecimiento de agua potable

☐ Sí ⇒☐ Red Pública

⇒

☐ Completo☐ Aljibe comunitario☐ Incompleto☐ Pozos Individuales☐ No

b) Energía eléctrica

☐ Sí

⇒

☐ Completo☐ No☐ Incompleto

c) Red de alcantarillado

☐ Sí ⇒☐ Red Pública

⇒

☐ Completo☐ Sistema Homologado☐ Incompleto☐ No☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

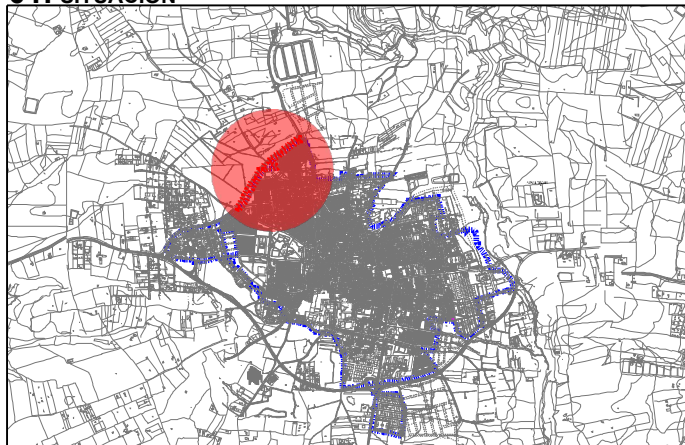
05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

☐ Suelo Rústico☐ ATU nueva urbanización☐ No procede ATU☒ Suelo Urbano (Directrices según Art. 76.1.b RG LISTA)☒ No procede ATU☐ Si procede ATU ⇒☐ ATU mejora urbana☐ ATU reforma interior

Observaciones: Los terrenos fueron urbanizados conforme lo aprobado en el PPO-SECTOR SUO-AE 'LA PILA'

01. SITUACIÓN

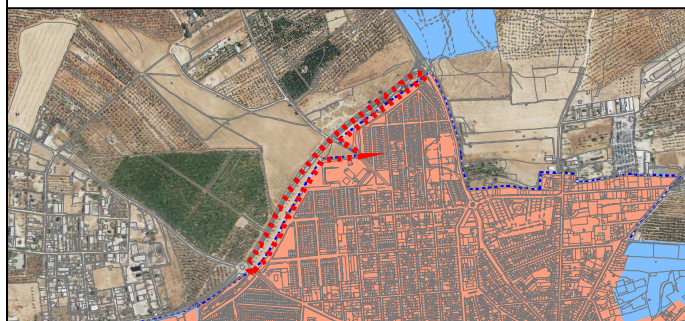


02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:

NNSS (AD 04/10/1996)

Adaptación Parcial de NNSS a la LOUA (AD 03/06/2010)

☐ Suelo Urbano☐ Consolidado / Sin UE / Sin UA☐ No consolidado / En UE / En UA☐ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar☐ Ordenado / Con PP aprobado☐ Sectorizado / Programado☐ No sectorizado / No programado☐ Suelo no Urbanizable

03. ORIGEN

Año de ortofoto (PNOA): 2010

Formación del ámbito por:

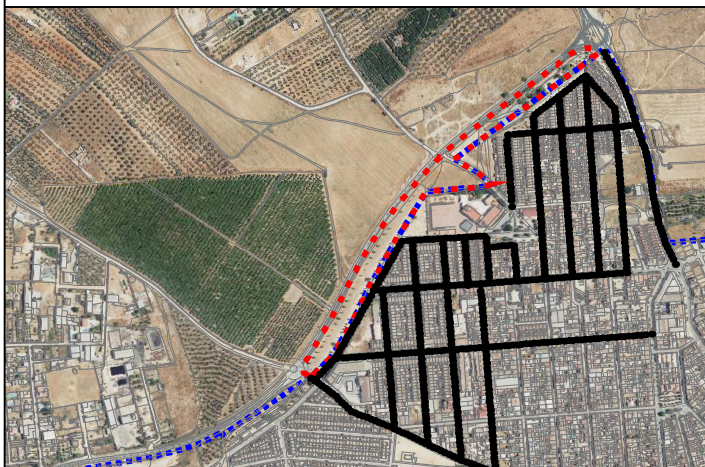
☒ Colindancia con el núcleo urbano☐ Trasera o parte de parcela urbana☐ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento

Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975

☒ Otros: ACTUACIONES MUNICIPALES

04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

☒ Sí☐ No

2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG

LISTA

☐ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento☒ Contar como mínimo con:

Acceso rodado

☒ Sí☒ Por vía urbana☐ según art 19.4 RGLISTA☐ Completo☐ Incompleto☐ No

Servicios básicos de:

a) Abastecimiento de agua potable

☒ Sí☒ Red Pública☐ Aljibe comunitario☐ Pozos Individuales☐ Completo☐ Incompleto☐ No

b) Energía eléctrica

☒ Sí☐ Completo☐ No☐ Incompleto

c) Red de alcantarillado

☒ Sí☒ Red Pública☐ Sistema Homologado☐ Completo☐ Incompleto☐ No☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

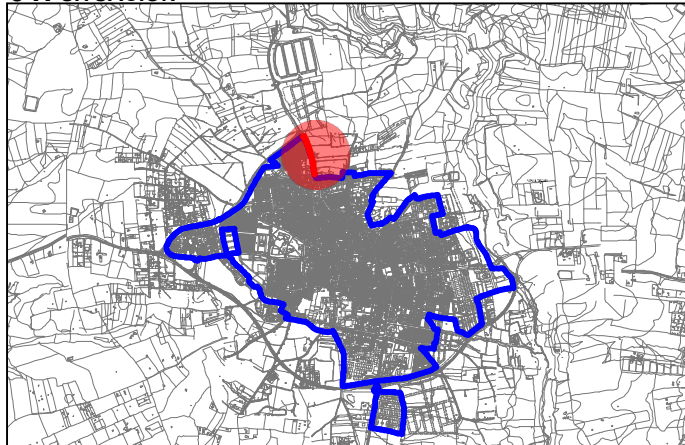
05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

☐ Suelo Rústico☐ ATU nueva urbanización☐ No procede ATU☒ Suelo Urbano (Directrices según Art. 76.1.b RG LISTA)☒ No procede ATU☐ Si procede ATU☐ ATU mejora urbana☐ ATU reforma interior

Observaciones: En correspondencia con la realidad física, se incorpora al suelo urbano, los suelos espacio verde existente del Parque Europa, actualmente en uso y gestionado por los Servicios Municipales.

01. SITUACIÓN



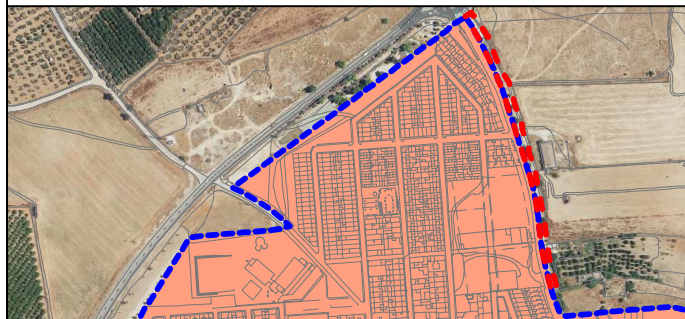
02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:

NNSS (AD 04/10/1996)

Adaptación Parcial de NNSS a la LOUA (AD 03/06/2010)

- ☐ Suelo Urbano
- ☐ Consolidado / Sin UE / Sin UA
- ☐ No consolidado / En UE / En UA
- ☐ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar
- ☐ Ordenado / Con PP aprobado
- ☐ Sectorizado / Programado
- ☐ No sectorizado / No programado
- ☐ Suelo no Urbanizable



03. ORIGEN

Año de ortofoto (PNOA): 2022

Formación del ámbito por:

- ☒ Colindancia con el núcleo urbano
- ☐ Trasera o parte de parcela urbana
- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento
- Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975
- ☐ Otros: _____



Observaciones:

04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

- ☒ Sí
- ☐ No



2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG

LISTA

- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento

☒ Contar como mínimo con:

Acceso rodado

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Por vía urbana $\Rightarrow$ ☐ Completo
- ☐ según art 19.4 RGLISTA ☐ Incompleto

☐ No

Servicios básicos de:

a) Abastecimiento de agua potable

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Red Pública $\Rightarrow$ ☐ Completo
- ☐ Aljibe comunitario ☐ Incompleto
- ☐ Pozos Individuales

☐ No

b) Energía eléctrica

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☐ Completo
- ☐ No ☐ Incompleto

c) Red de alcantarillado

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Red Pública $\Rightarrow$ ☐ Completo
- ☐ Sistema Homologado ☐ Incompleto

☐ No

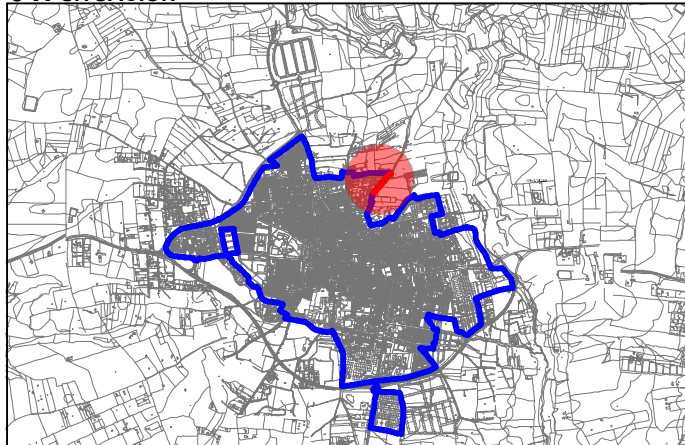
- ☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

- ☐ Suelo Rústico
- ☐ ATU nueva urbanización ☐ No procede ATU
- ☒ Suelo Urbano (Directrices según Art. 76.1.b RG LISTA)
- ☒ No procede ATU
- ☐ Si procede ATU $\Rightarrow$ ☐ ATU mejora urbana
- ☐ ATU reforma interior

01. SITUACIÓN



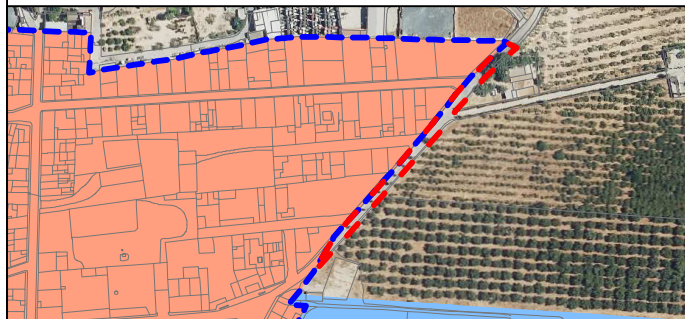
02. CLASIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento vigente:

NNSS (AD 04/10/1996)

Adaptación Parcial de NNSS a la LOUA (AD 03/06/2010)

- ☐ Suelo Urbano
- ☐ Consolidado / Sin UE / Sin UA
- ☐ No consolidado / En UE / En UA
- ☐ Suelo Urbanizable / Apto para urbanizar
- ☐ Ordenado / Con PP aprobado
- ☐ Sectorizado / Programado
- ☐ No sectorizado / No programado
- ☐ Suelo no Urbanizable



03. ORIGEN

Año de ortofoto (PNOA): 1981

Formación del ámbito por:

- ☒ Colindancia con el núcleo urbano
- ☐ Trasera o parte de parcela urbana
- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento planeamiento
- Anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975
- ☐ Otros: _____



Observaciones: Se incorporan al suelo urbano, los suelos de la totalidad del vial existente, calle Picasso, no obstante, en próximas fases se analizará el estado de sus infraestructuras.

04. CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

1) Integración en la malla urbana:

- ☒ Sí
- ☐ No



2) Encontrarse en una de las situaciones recogidas en el art.19 RG

LISTA

- ☐ Urbanizado en ejecución de instrumento de planeamiento

☒ Contar como mínimo con:

Acceso rodado

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Por vía urbana $\Rightarrow$ ☐ Completo
- ☐ según art 19.4 RGLISTA ☐ Incompleto

☐ No

Servicios básicos de:

a) Abastecimiento de agua potable

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Red Pública $\Rightarrow$ ☐ Completo
- ☐ Aljibe comunitario ☐ Incompleto
- ☐ Pozos Individuales

☐ No

b) Energía eléctrica

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☐ Completo
- ☐ No ☐ Incompleto

c) Red de alcantarillado

- ☒ Sí $\Rightarrow$ ☒ Red Pública $\Rightarrow$ ☐ Completo
- ☐ Sistema Homologado ☐ Incompleto

☐ No

- ☐ Estar ocupado por edificación en, mínimo dos terceras partes del espacio apto para ello.

05. CLASIFICACIÓN SUELO / ACTUACIONES PROPUESTAS

Procede:

- ☐ Suelo Rústico
- ☐ ATU nueva urbanización ☐ No procede ATU
- ☒ Suelo Urbano (Directrices según Art. 76.1.b RG LISTA)
- ☒ No procede ATU
- ☐ Si procede ATU $\Rightarrow$ ☐ ATU mejora urbana
- ☐ ATU reforma interior