

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCESO DE EJECUCION URBANISTICA EN LAS ÁREAS DE GESTION BÁSICAS, ASI COMO EL DOCUMENTO SOBRE LAS CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION DE LAS MISMAS Y SU REPECUSION ECONÓNMICA.**

• **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 1º. Objeto.
- Artículo 2º. Ámbito de Aplicación.
- Artículo 3º. Régimen del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos en las Áreas de Gestión Básica.
- Artículo 4º. Los deberes urbanísticos de los propietarios de terrenos incluidos en las Áreas de Gestión Básica.
- Artículo 5º. Los derechos de los propietarios de terrenos incluidos en las Áreas de Gestión Básica.

• **CAPÍTULO II. LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LAS AREAS.**

- Artículo 6º. La dirección de la actividad urbanística en las Áreas de Gestión Básica.
- Artículo 7º. El acuerdo de inicio de la gestión urbanística en las Áreas.
- Artículo 8º. Instrumentos necesarios para la gestión urbanística de las Áreas de Gestión Básicas.
- Artículo 9.- Los acuerdos de iniciación de la actividad de ejecución y de urbanización en las áreas de gestión básicas.
- Artículo 10º. Los efectos del acuerdo definitivo de iniciación de la actividad de urbanización de las Áreas de Gestión Básicas.
- Artículo 11º. Ejecución de las Obras de Urbanización.
- Artículo 12.- El abono de las cargas urbanísticas.
- Artículo 13.- Plazo para el pago de costes de urbanización y el cumplimiento del deber de ajuste de aprovechamientos.
- Artículo 14º. Facultad de suspensión de la actividad de urbanización y potestad de delimitación de unidades de ejecución por sistema de cooperación.
- Artículo 15º. Legitimación para la delimitación de unidad de ejecución discontinua.

• **CAPÍTULO III. LAS TRANSFERENCIAS Y OTROS ACTOS DE AJUSTES DE APROVECHAMIENTOS.**

- Artículo 16º. Finalidades de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.
- Artículo 17º. Objeto de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.
- Artículo 18º. Transferencias mediante acuerdo de cesión o distribución de los aprovechamientos.
- Artículo 19º. La gestión del aprovechamiento correspondiente a la Administración Urbanística.
- Artículo 20º. Sobre la patrimonialización del total del aprovechamiento objetivo por el titular de parcela edificable.
- Artículo 21º. La obtención de los terrenos con destino a usos públicos.

• **CAPÍTULO IV LAS LICENCIAS EN LAS AREAS DE GESTIÓN BÁSICAS.**

- Artículo 22. Otorgamiento de licencias de nueva edificación en las Áreas de Gestión Básica.
- Artículo 23º. Licencias de edificación simultáneas a las de urbanización.
- Artículo 24º. Licencia de parcelación o segregación.

•

• **CAPÍTULO V DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN A SOLICITUD DE LOS INTERESADOS.**

- Artículo 25º. Iniciativas para la delimitación de unidades de ejecución en el seno de las Áreas.
- Artículo 26º. Requisitos de los ámbitos para la delimitación de unidades de ejecución.
- Artículo 27º. Aprobación de la iniciativa de delimitación de unidad de ejecución.

- DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.- SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN O REGULARIZACIÓN.
- DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA.- COLABORACIÓN EN LA ELABORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.
- DISPOSICION ADICIONAL TERCERA. RESOLUCION EXPEDIENTE DE REGULARIZACIÓN .
- DISPOSICION ADICIONAL CUARTA.-DENEGACIÓN DE LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN.
- DISPOSICION ADICIONAL QUINTA.- OTRAS CLASES DE RESOLUCIONES EN EL EXPEDIENTE

- DE SOLICITUD DE LEGALIZACIONREGULARIZACIÓN.
- DISPOSICION ADICIONAL SEXTA.- EFECTOS DE LA FINALIZACIÓN DEL EXPEDIENTE CON RESOLUCIÓN DE LEGALIZACIÓN, REGULARIZACIÓN O RÉGIMEN SIMILAR A FUERA DE ORDENACIÓN.
- DISPOSICION ADICIONAL SEPTIMA.- RÉGIMEN ECONOMICO DE LAS LEGALIZACIONES-REGULARIZACIONES.
- DISPOSICION ADICIONAL OCTAVA- DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA DE LA MULTA URBANÍSTICA PARA LOS EXPEDIENTES SANCIONADORES EN EDIFICACIONES EN ÁREAS DE GESTION BÁSICAS.
- DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS EXPEDIENTES DE REGULARIZACIÓN INCOADOS EN ÁREAS DE GESTIÓN BÁSICAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTA ORDENANZA.
- DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA.- EL DERECHO A LA CONTINUACIÓN DEL TRÁMITE.
- DISPOSICION DEROGATORIA UNICA.
- DISPOSICION FINAL PRIMERA
- DISPOSICION FINAL SEGUNDA
- ANEXO SOBRE DETERMINACION PROVISIONAL DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE GESTIÓN BÁSICA PARA SOLICITUDES ANTICIPADAS PREVISTAS EN EL ART. 9.7 a y b

## **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

### **Artículo 1º. Objeto.**

1. La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto el desarrollo y complemento del PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA en materia de ejecución urbanística de las Áreas de Gestión Básica previstas en el mismo a fin de garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos de los propietarios del suelo urbano no consolidado.

2. De igual modo, y bajo las condiciones establecidas en las DISPOSICIONES ADICIONALES, se regula el régimen específico aplicable a aquellas solicitudes de regularización de edificaciones que encontrándose localizadas en Áreas de Gestión Básicas hayan sido construidas sin licencia municipal siempre que hayan sido finalizadas antes (datar).

### **Artículo 2º. Ámbito de Aplicación.**

La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos clasificados por el vigente PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA, aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Marchena el día 30 de abril de 2009, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 232, de fecha 6 de octubre de 2009, como suelo urbano dentro de la categoría de urbano no consolidado incluido en la delimitación de las Áreas de Gestión Básica contenidas en el mismo.

### **Artículo 3º. Régimen del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos en las Áreas de Gestión Básica.**

Los terrenos incluidos en las Áreas de Gestión Básica delimitadas en el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA se ajustarán al régimen establecido en los dos artículos siguientes de conformidad con la regulación contenida en el artículo 55.2 de la [Ley 7/2002](#), de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la subcategoría del Suelo Urbano No Consolidado incluido en ámbito de Área de Reparto en los que no se delimitan, ni se prevén como necesarias, unidades de ejecución por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAeamiento urbanístico general.

### **Artículo 4º. Los deberes urbanísticos de los propietarios de terrenos incluidos en las Áreas de Gestión Básica.**

1. Los deberes urbanísticos de los propietarios del suelo urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de las Áreas de Gestión Básicas son los siguientes:

1º. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Marchena, los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales, espacios libres, equipamientos, aparcamientos y demás dotaciones públicas, en los ámbitos de las Áreas de Gestión Básica.

2º. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Marchena, la superficie de los terrenos edificables, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.

3º. Ceder al Ayuntamiento la superficie de terrenos edificables en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos de aprovechamientos urbanísticos o sus equivalentes económicos, se destinarán por el Ayuntamiento a compensar a propietarios afectados por Sistemas generales y Sistemas Locales de las Áreas de Gestión Básicas, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al aprovechamiento subjetivo al que tienen derecho.

4º. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo atribuido por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA, a través de la aplicación de la técnica urbanística de ejecución de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos o en su caso la de los mecanismos de compensación económica subsidiarios de las mismas previstos en las presentes Ordenanzas.

5º. Costear las obras de urbanización y gastos urbanísticos de las Áreas de Gestión Básica en la que se localiza forma proporcional a los aprovechamientos objetivos que establezca el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAeamiento urbanístico en la parcela.

6º. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido

7º. En su caso, solicitar y obtener las autorizaciones administrativas sobre legalización de las edificaciones existentes a la entrada en vigor del PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA que resulten compatibles con el mismo.

8º. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

9º. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o de manera simultánea a la ejecución de las obras de urbanización tendentes a alcanzar dicha condición.

10º. Conservar, y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. En los ámbitos de las Áreas de Gestión Básicas se deberá solicitar la licencia de edificación en el plazo máximo de tres años a contar desde la adopción del acuerdo de iniciación de la actividad urbanizadora previsto en el artículo 9 siguiente, y en el plazo de dos años desde dicho acuerdo, en el caso de legalización o regularización.

#### **Artículo 5º. Los derechos de los propietarios de terrenos incluidos en las Áreas de Gestión Básica.**

1. Los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de las Áreas de Gestión Básica tienen derecho a la patrimonialización del noventa por ciento del aprovechamiento medio establecido por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA General para el Área de Reparto a la que se adscriben aplicado a la superficie de la parcela de la que son titulares.

2. De igual forma tienen derecho a la materialización del aprovechamiento objetivo efectivamente patrimonializado, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos conforme a las previsiones de las

presentes Ordenanzas.

3. Del mismo modo tienen derecho a la reserva del aprovechamiento subjetivo que genera la cesión gratuita de terrenos de su titularidad calificados por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAeamiento con destino a usos públicos para su aplicación, a los actos de ajustes de aprovechamientos previstos en las presentes Ordenanzas.

Así mismo, los propietarios de estos terrenos tendrán derecho a percibir la indemnización económica conforme a la legislación aplicable, subrogándose la Administración en la titularidad del aprovechamiento subjetivo que generan, para el caso en que se proceda a la aplicación de su expropiación forzosa.

En el supuesto de que la parcela de la que sean titular tenga atribuida por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAeamiento un aprovechamiento urbanístico superior al aprovechamiento subjetivo y no sea exigible la cesión material de terrenos para el cumplimiento de los deberes, para aquellos casos que no alcancen acuerdo de transferencias de aprovechamientos urbanísticos con titulares en situación inversa, tendrán derecho a cumplimentar de forma subsidiaria los deberes de cesión mediante compensación económica sustitutiva de conformidad con las previsiones de estas Ordenanzas.

## **CAPÍTULO II. LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LAS AREAS.**

### **Artículo 6º. La dirección de la actividad urbanística en las Áreas de Gestión Básica.**

1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAeamiento en las Áreas de Gestión Básica corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística, en el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA y en las presentes Ordenanzas.

2. En la formulación, tramitación y gestión de las Áreas de Gestión Básica, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

No obstante prever las presentes Ordenanzas que la actividad de ejecución de las Áreas de Gestión Básica se desarrollen ordinariamente por actuaciones asistemáticas conforme a la regulación de los artículos 55.2, 62 a 64 y 143 de la LOUA, y los preceptos del Capítulo II y III siguientes de estas Ordenanzas, se reconoce el derecho de los propietarios de terrenos para instar la delimitación de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de compensación que podrá ser acordada por la Administración conforme a las previsiones del Capítulo V de estas Ordenanzas congruente con el artículo 105 y siguientes de la LOUA.

### **Artículo 7º. El acuerdo de inicio de la gestión urbanística en las Áreas.**

1. Una vez haya acontecido la publicación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de la aprobación definitiva de estas Ordenanzas, que constituyen el instrumento necesario para la ordenación de la gestión urbanística, el Ayuntamiento podrá adoptar el acuerdo de inicio de la gestión urbanística de cada Área, valorando:

- a) El grado de urbanización que tiene el ámbito.
- b) La facilidad de conexión del ámbito a las infraestructuras actuales
- c) La de ser un desarrollo urbanístico en continuidad con la ciudad consolidada actual o respecto de las actuaciones urbanísticas sistemáticas previstas por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA General para el primrr cuatrienio.
- d) La programación de la ejecución de las redes generales infraestructurales.
- e) El número de solicitudes de legalización o regularización en el ámbito que se encuentren formalizadas conforme a Ordenanzas anteriores aprobadas por el Ayuntamiento.
- f) La existencia en el ámbito de construcciones amparadas por sus correspondientes licencias de obras.

2. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá adoptar el acuerdo de inicio de la actividad de gestión para el conjunto de todas las áreas de manera simultánea.

3. El acuerdo de inicio de la gestión urbanística en los ámbitos de las Áreas de Gestión Básica habilitará al

Ayuntamiento de Marchena para adoptar las medidas oportunas en orden a la elaboración del Anteproyecto de Obras de Urbanización del ámbito del Área de Gestión Básica así como el Estudio de Determinación de Cargas Urbanísticas de ésta que establecerá la distribución de las mismas entre las parcelas pertenecientes al área en función de los aprovechamientos atribuidos.

El Estudio de Determinación de Cargas Urbanística y el Anteproyecto de Obras de Urbanización se elaborará de conformidad con lo previsto en el artículo 8 siguiente.

**Artículo 8 °. Instrumentos necesarios para la gestión urbanística de las Áreas de Gestión Básicas.**

1. Para proceder a la gestión urbanística de cada una de los ámbitos, una vez adoptado el acuerdo previsto en el apartado 1 del artículo anterior, las presentes Ordenanzas establecen la necesidad de elaborar los siguientes instrumentos:

A) El Estudio de Determinación de las Cargas Urbanísticas de cada una de las Áreas de Gestión Básicas que expresan el conjunto de los deberes urbanísticos en el seno de cada una vinculados al régimen de suelo urbano no consolidado estableciendo su distribución por unidad de aprovechamiento.

A estos efectos son cargas urbanísticas conforme al artículo 4 anterior:

a) El importe de los costes de urbanización de cada Área así como los que proporcionalmente les correspondan por la ejecución de obras de infraestructuras exteriores que sean precisas para la adecuada conexión del Área a las redes generales municipales. El importe de estos costes de urbanización se realizará de conformidad con el resultado del Anteproyecto a que se refiere el apartado B siguiente. Se incluirán igualmente en el Estudio de Cargas, los costes de indemnización y demolición de las edificaciones e instalaciones afectadas por la ejecución de las obras. De igual forma se incluirán los gastos de gestión de la actividad de ejecución urbanística, y cuando proceda, el resto de conceptos previstos en el art. 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como gastos de urbanización.

b) El deber de cesión del diez por ciento (10 %) del aprovechamiento urbanístico del área de reparto aplicado a la superficie de la parcela, con la determinación de su compensación económica sustitutiva, cuando proceda su aplicación. La determinación de este importe se realizará conforme a las previsiones de los apartados siguientes.

c) El deber de cesión de los excesos de aprovechamientos urbanísticos atribuidos a la parcela por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, con la determinación de su compensación económica sustitutiva cuando proceda su aplicación. La determinación de este importe se realizará conforme a las previsiones de los apartados siguientes.

Las condiciones específicas de cada uno de los conceptos integrantes de las Cargas Urbanísticas se establecen en los apartados siguientes de este precepto.

Las cargas urbanísticas que deberán ser determinadas en el Estudio referido, conforme a las previsiones de estas Ordenanzas, son la aplicación y ejecución del régimen establecido en el artículo 55.2 y 64 de la LOUA y contarán con una naturaleza idéntica a los actos de reparcelación urbanística sin perjuicio de que la determinación individualizada para cada parcela se realice con ocasión de los actos de ajustes de aprovechamientos vinculados a los expedientes administrativos de licencias o solicitudes de regularización.

B) El Anteproyecto de las obras de urbanización de cada área.

Este Anteproyecto incluirá, conforme al nivel de detalle exigido para este tipo de documento básico, los siguientes aspectos:

a) El conjunto de las obras de urbanización interior del Área que precisan ejecutarse, conforme a los criterios de estas Ordenanzas, con identificación de las existentes que puedan, por su utilidad, conservarse e integrarse en la urbanización resultante.

b) Las obras complementarias de conexión a las redes generales infraestructurales del municipio y reforzamiento de conexión a las redes generales infraestructurales.

c) El faseado de la ejecución de las obras de urbanización, diferenciando entre las correspondientes a los elementos de la urbanización básica o primaria, de las obras de complemento y finalización de la urbanización integral

d) En su caso, la propuesta de división territorial del área de gestión básica a los solos efectos de la ejecución de las obras de urbanización para el supuesto de que dicha división sea técnicamente posible.

e) El presupuesto de las obras de infraestructuras con desglose básico de los diferentes elementos que la componen.

f) En su caso, se diferenciarán aquellos elementos de la obra de urbanización que las empresas gestoras de los servicios públicos de abastecimiento y saneamiento hayan asumido ejecutar directamente mediante financiación directa por el beneficiario del servicio mediante canon o precio público sometido a su legislación sectorial reguladora.

A los efectos del apartado f) anterior, con ocasión del acuerdo de inicio de la gestión a que se refiere el artículo 7 anterior, se procederá por parte del Ayuntamiento a incoar el procedimiento correspondiente para el estudio de la viabilidad de la asunción mediante canon o precio público de las citadas infraestructuras, a fin de adoptar en su caso, la Resolución y medidas correspondientes que aseguren la efectividad de esta modalidad de prestación, todo ello en cuanto Administración titular de estos servicios públicos.

2. En la determinación de la cuota de urbanización (integrante del estudio de cargas) se procederá a deducir, el importe presupuestado correspondiente a aquellas partidas de las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento, en el caso de que previamente a la adopción del acuerdo definitivo sobre inicio de la actividad de ejecución, las empresas gestoras de estos servicios hayan asumido directamente la ejecución de las citadas infraestructuras conforme a sus reglas financiación. En este caso, el importe imputado a estas partidas será abonado directamente por los beneficiarios conforme al canon establecido en la legislación sectorial reguladora de dichos servicios.

El importe de los costes de urbanización determinado por el Estudio de Cargas conforme al Anteproyecto, tendrá el carácter de cuota provisional, a efectos reparcelatorios, de afección de las parcelas a esta carga urbanística, sin perjuicio de la capacidad de ajuste como consecuencia de que el Proyecto de Obras de Urbanización tenga por objeto la integridad del área de Gestión Básica conforme a las previsiones del artículo 9 siguiente y del resultado de la liquidación definitiva del conjunto de las obras de urbanización del Área de Gestión Básica que se realizará en el plazo máximo de seis meses desde la finalización de la actividad urbanizadora.

En todo caso la cuota correspondiente a los costes de urbanización de cada ámbito establecida en el Anteproyecto previsto por estas Ordenanzas se actualizará anualmente de modo automático con aplicación de la fórmula polinómica establecida por la legislación administrativa de contratos sobre obra contratada y ejecutada en los ámbitos de las Áreas de Gestión Básica. A tal fin, el plazo anual se contabilizará por el transcurso de un año natural desde la publicación de las presentes Ordenanzas.

3. Para la determinación de las cargas urbanísticas, en lo concerniente al concepto de participación en los costes de urbanización de conexión o refuerzo de las infraestructuras generales a que se refiere el apartado B b) anterior, las presentes Ordenanzas prevén que las subvenciones y ayudas que el Ayuntamiento de Marchena reciba de otras Administraciones para la financiación de las mismas se aplicarán a efectos distributivos de manera proporcional al conjunto de las Áreas de Gestión Básica, con independencia de que la ejecución material deba realizarse en el ámbito geográfico objeto del proyecto subvencionado.

4. En la determinación de las Cargas Urbanísticas se incluirá la cuantificación económica sustitutiva representativa del conjunto de los tres deberes de entrega de terrenos expresados en párrafos 2º, 3º y 4º del artículo 4 anterior para aquellos casos en los que su cesión material resulte improcedente ya sea en su integridad o parcialmente en atención a la concreta calificación y superficies de las parcelas individualizadas incluidas en cada Área de Gestión Básica.

A tal fin en el Estudio de Determinación de las Cargas, previsto por estas Ordenanzas se procederá a la valoración a efectos de compensación, conforme a las reglas de la legislación del suelo y urbanística, de los aprovechamientos urbanísticos en cada Área de Gestión Básica que excedan de los subjetivos

atribuidos a los propietarios de terrenos.

En la determinación del valor de la compensación económica correspondiente al aprovechamiento perteneciente a la Administración Urbanística Municipal, se deberá tener presente que los costes de urbanización imputable a los mismos son financiados por los propietarios, al suponer un deber legal exigible a éstos.

No obstante procederse a la determinación general de estas valoraciones en el Estudio de Cargas Urbanísticas, en la liquidación individualizada aplicable a cada parcela se deducirán de la cuantificación económica correspondientes a estos costes, la parte de deberes de cesión material de terrenos que el solicitante deba realizar de conformidad con las presentes Ordenanzas por estar la parcela originaria afectada, aún parcialmente, con la calificación de uso y dominio público.

De igual forma, se tendrán en cuenta en la liquidación individualizada aplicable a cada parcela los aprovechamientos subjetivos transferidos por acuerdo entre titular de la misma y otro propietario de parcela con usos públicos que sea cedida gratuitamente al Municipio conforme a las previsiones del Capítulo III de estas Ordenanzas.

5. Los importes adoptados en el Estudio de Determinación de Cargas Urbanísticas previsto por estas Ordenanzas sobre valores de las unidades de aprovechamiento a los efectos de la compensación económica serán inmediatamente revisados:

- a) En el momento en que en su caso, se proceda a revisar la Ponencia de Valores Catastrales que se ha tenido presente para su establecimiento.
- b) Para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinan justiprecios expropiatorios.
- c) Por cualquier otra causa establecida en la legislación urbanística vigente.

La fijación de los nuevos valores de compensación económica será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia en virtud de Resolución del Ayuntamiento.

En caso de no producirse la revisión por alguna de las circunstancias expresas, la vigencia de las valoraciones a efectos de compensación del Estudio de Determinación de Cargas será de tres años y sin perjuicio de la actualización anual que resulte aplicable de conformidad con la normativa de la Ponencia Catastral a las solicitudes presentadas a partir del año siguiente a la aprobación definitiva del mencionado Estudio.

6. De igual modo, en el Anteproyecto se consignará como una partida diferenciada el importe de las obras de infraestructuras complementarias que deban ejecutarse en el interior de la parcela lucrativa resultante sobre terrenos libres para servicios comunes de las edificaciones existente en régimen de condominio del suelo, distribuyéndose el importe de estas obras de urbanización complementarias exclusivamente entre los titulares de las parcelas beneficiadas de forma proporcional al aprovechamiento objetivo que le correspondan a cada uno en ellas.

7. Para la determinación de las cargas urbanística, en lo concerniente al concepto de los costes de urbanización, las presentes Ordenanzas prevén que el Ayuntamiento de Marchena asumirá una parte de la financiación del coste de urbanización interior de sistemas locales de cada Área de Gestión Básica, de conformidad con el carácter de zona urbana degradada precisada de actuaciones de mejora y rehabilitación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 75.2.d de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La evaluación económica de esta participación municipal en los costes de urbanización se determinan en cada caso en el correspondiente expediente que se tramitará al efecto.

#### **Artículo 9.- Los acuerdos de iniciación de la actividad de ejecución y de urbanización en las áreas de gestión básicas.**

1. Una vez adoptado el acuerdo de comienzo de la gestión previsto en el artículo 7, se procederá a elaborar bien directamente por el Ayuntamiento o a iniciativa de los propietarios, el Anteproyecto de las obras de urbanización del ámbito,
2. Una vez sean elaborados el Anteproyecto y el Estudio, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de la

mayoría de los Propietarios adoptará Resolución sobre acuerdo previo de inicio de la actividad de ejecución en el ámbito del Área de Gestión Básica.

Ambos instrumentos serán sometidos, mediante resolución de la Alcaldía, al trámite de información pública general por plazo de un mes mediante edictos en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia y con audiencia expresa a los propietarios del ámbito.

Durante el período de información pública los propietarios podrán presentar compromisos ante el Ayuntamiento sobre su interés en incorporarse a la gestión urbanística en orden al cumplimiento de los deberes previstos en estas Ordenanzas, y solicitando a tal fin que se adopten por la Administración los acuerdos precisos para el inicio de la actividad urbanizadora.

Tras la finalización del trámite, se someterá el Anteproyecto y el Estudio de Determinación de Cargas, con los ajustes necesarios derivados del resultado de las alegaciones aceptadas por los Servicios Técnicos Municipales, al Ayuntamiento del Ayuntamiento Pleno para la adopción del acuerdo definitivo sobre iniciación de la actividad de ejecución y aprobación de ambos instrumentos.

3. El acuerdo definitivo sobre iniciación de la actividad de ejecución se adoptará para la integridad del Área de Gestión Básica con independencia de su división -a los solos efectos de su ejecución temporal- en ámbitos territoriales diferentes en su interior siempre que puedan ser objeto de una actuación de urbanización técnicamente unitaria conforme al Anteproyecto aprobado y que concurra el porcentaje de adhesión establecido en el apartado 5 siguiente. Esta delimitación territorial en el seno del Área de Gestión Básica únicamente tendrá efectos de establecimiento de un orden de programación temporal de la obra urbanizadora, y en ningún caso, se entenderá como una subdivisión del ámbito general del Área de Gestión Básica con consecuencias diferenciadoras en la determinación del conjunto de deberes urbanísticos correspondientes a los propietarios de parcelas integradas en el Área, que permanecerán inalterables para todos ellos.

En consecuencia, los efectos del acuerdo definitivo sobre iniciación de la actividad de ejecución serán los siguientes:

a) Habilitará el inicio del procedimiento sobre la actividad urbanizadora.

b) En su caso, establecerá los ámbitos homogéneos en los que se divida, internamente, el Área para acometer la ejecución de las obras de urbanización así como la identificación de aquellos que resultan de actuación prioritaria.

c) La determinación de las cuotas de urbanización y del resto de cargas urbanísticas establecidas para el Área de Gestión Básica -conforme al Estudio elaborado- con el carácter y efectos que se expresan en los apartados 2 y 4 del artículo 8 anterior, y sin perjuicio de su actualización, ajuste, revisión y liquidación conforme a las previsiones de estas Ordenanzas.

4. Simultáneamente al acuerdo definitivo sobre iniciación de la actividad de ejecución podrá adoptarse, por el Ayuntamiento, el acuerdo previo sobre inicio de la actividad urbanizadora en el ámbito.

5. Para la adopción del acuerdo previo sobre iniciación de la obra urbanizadora será preciso en el caso de que sea solicitado a instancia de parte, además del previo o simultáneo acuerdo definitivo previsto en el apartado 3 anterior, la presentación de compromisos de adhesión previstos en el apartado 2 anterior, de al menos el 25 % de superficie o interesados del área o ámbito homogéneo.

De igual modo, podrá adoptarse de oficio el acuerdo previo sobre inicio de la actividad urbanizadora, si el ámbito es declarado por el Ayuntamiento de actuación prioritaria por su carácter estratégico en función de alguna de las siguientes circunstancias:

a. Se trate de ámbitos territoriales en los que la previsión de imPGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAtación de obras de infraestructuras de conexión a las redes generales aconseje su ejecución prioritaria.

b. Cuando supongan ámbitos territoriales que cuenten con fácil conexión al resto de infraestructuras ya existentes o de inmediata ejecución en el entorno.

c. Existencia significativa de construcciones amparadas por sus correspondientes licencias de obras

d. El grado de la incidencia ambiental o/y social generada por el volumen de edificaciones imPGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAtadas.

6. El acuerdo previo de iniciación de la actividad urbanizadora tendrá el efecto de generar la obligación del Ayuntamiento de proceder a la redacción del Proyecto de Obras de Urbanización ya sea de todo el Área de Gestión Básica o del ámbito territorial inicialmente aprobado de ejecución prioritaria, y desglosando en el mismo las obras de la I Fase correspondiente a la Urbanización Primaria o Básica de las obras de la II Fase (Urbanización Completa). De la redacción del Proyecto de Obras de Urbanización podrán encargarse las Asociaciones de Propietarios del Área de Gestión Básica, si así se manifiesta expresamente por ellos.

El plazo para la redacción del Proyecto de Urbanización, será de seis meses.

El Proyecto de Urbanización se realizará de conformidad con el Anteproyecto aprobado, sin perjuicio de su necesario ajuste derivado de un estudio más pormenorizado.

7. Con carácter general el cómputo de los plazos del deber de presentar las correspondientes solicitudes de legalización, regularización o licencias de edificación establecidos en el artículo 4.2 anterior, empezará a contar a partir de la adopción del acuerdo previo sobre iniciación de la actividad urbanizadora sin perjuicio de que la Resolución de las solicitudes esté condicionada a la ejecución de las obras de urbanización primarias o cuando proceda conforme al régimen de edificación simultánea a la urbanización previsto en el artículo 23 de estas Ordenanzas.

No obstante se podrán presentar de forma anticipada y siempre que esté adoptado el acuerdo de inicio de la gestión, las siguientes solicitudes:

a) Solicitud de regularización en aquellos casos en los que la edificación venga siendo destinada de manera efectiva a residencia o se venga desarrollando en ella una actividad económica en parcelas con usos conformes.

b) Solicitud de licencias de edificación en parcelas que cuenten con posibilidad de acceder de manera inmediata a los servicios urbanísticos por existir en sus inmediaciones dichos servicios con simples obras de conexión, conforme a lo previsto en el artículo 23 de estas Ordenanzas.

La Resolución de estos expedientes se hará en la forma y condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

Para el supuesto de que en el momento de la presentación de estas solicitudes anticipadas no estuviese adoptado el acuerdo de iniciación de la actividad de ejecución y urbanización previsto en el apartado 4 de este artículo, se establecen por estas Ordenanzas a estos solos efectos, unos valores provisionales de urbanización y de compensación económica del resto de deberes urbanísticos en las Tablas I, II y III del Anexo.

8. Una vez redactado el Proyecto de Obras de Urbanización del ámbito de ejecución prioritaria, se aprobará inicialmente el mismo con sometimiento a trámite de información pública mediante publicación a través de anuncios en el BOP de Sevilla, en el tablón de Ayuntamiento de Marchena y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia.

9. Una vez finalizado el trámite anterior y constatado que las parcelas objeto solicitudes de regularización, edificación, segregación o reconocimiento u obtención de la condición de solar, alcanzan en el Área de Gestión Básica o en el ámbito de actuación prioritaria más del setenta por ciento (70%) de la superficie, o sin alcanzar este porcentaje sea considerado un ámbito de actuación de carácter estratégico conforme a lo establecido en el apartado 5 anterior, podrá adoptarse el acuerdo definitivo sobre la fase urbanizadora siempre que se adopte conjuntamente con aquél la aprobación definitiva del Proyecto de Obras de Urbanización.

En el acuerdo definitivo sobre la iniciación de la actividad urbanizadora podrá ajustarse, de modo definitivo, el importe de la cuota de urbanización del Estudio de Cargas elaborado conforme a las

previsiones de estas Ordenanzas si el Proyecto de Urbanización tiene por objeto el ámbito del Área de Gestión Básica de forma unitaria, sin perjuicio de la liquidación final del conjunto de las obras.

Este acuerdo habilitará para el inicio del procedimiento de contratación administrativa de las obras de urbanización incluidas en el Proyecto, ya sea de forma global o por fases. Con carácter preferente la contratación de las obras se realizará en dos fases, iniciando las mismas con las correspondientes a los conceptos de urbanización básica o primaria (Fase I).

La publicación del acuerdo de aprobación se realizará mediante anuncios en el BOP de Sevilla, en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Marchena y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia.

10. En el caso de que transcurrido el plazo de doce meses desde la adopción del acuerdo previo de iniciación de la actividad de urbanización, las solicitudes de regularización, edificación, segregación o reconocimiento u obtención de condición de solar, no alcancen el porcentaje establecido en el apartado 9 anterior pero sí más del 40%, el Ayuntamiento podrá adoptar el acuerdo de iniciación de la delimitación de unidad de ejecución para el ámbito objeto del Proyecto de Urbanización.

11. Por acuerdo de el Ayuntamiento se podrá reconocer nuevos ámbitos para actuaciones de ejecución prioritarias si con posterioridad al acuerdo de aprobación definitiva de la iniciación de la actividad de ejecución urbanística concurren los requisitos previstos en el apartado 5 anterior.

#### **Artículo 10º. Los efectos del acuerdo definitivo de iniciación de la actividad de urbanización de las Áreas de Gestión Básicas.**

1. En las Áreas de Gestión Básica la aprobación definitiva del Proyecto de las Obras Urbanización, y, en consecuencia, la declaración final legitimadora para la iniciación de la fase de la actividad urbanizadora producirá los siguientes efectos:

a. Corresponderá directamente al Ayuntamiento de Marchena la ejecución de las obras de urbanización del ámbito. No obstante, en el caso de que previamente a la adopción del acuerdo definitivo sobre inicio de la actividad de ejecución, las empresas gestoras de los servicios de saneamiento y abastecimiento hayan asumido directamente la ejecución de los mismos conforme a sus reglas financiación, el Ayuntamiento quedará liberada de dicha responsabilidad, debiendo reducir la cuota de urbanización en el importe presupuestado correspondiente a dichas infraestructuras que serán abonados por los beneficiarios conforme al canon establecido en la legislación sectorial regulador de dichos servicios.

b. Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Área de Gestión Básica, estarán sujetos a los actos administrativos de ajuste del aprovechamiento objetivo y subjetivo de las parcelas, y asumir el coste de la parte proporcional que le corresponda en los gastos de urbanización repercutibles sobre el aprovechamiento objetivo que pueda materializar en su parcela, todo conforme a la regulación establecida en estas Ordenanzas.

2. El acuerdo definitivo de iniciación de la actividad urbanizadora será requisito previo para el otorgamiento de licencias en el ámbito.

No obstante, en aquellas parcelas que por su situación geográfica cuenten con los elementos de urbanización que le posibiliten su acceso a todos los servicios urbanísticos se podrán, se podrá anticipar la Resolución de estos expedientes conforme al régimen del artículo 23. A tal fin, con ocasión de la aprobación del Estudio de Cargas se procederá a la inmediata sustitución de los valores provisionales de las Tablas I, II y III del Anexo de estas Ordenanzas por el resultado de la determinación de los diversos conceptos de las cargas urbanísticas incluidos en el Estudio aprobado.

#### **Artículo 11º. Ejecución de las Obras de Urbanización.**

1. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de obras de urbanización, corresponderá directamente al Ayuntamiento de Marchena, la ejecución de las obras de urbanización del ámbito salvo aquellas que corresponda a ejecutar directamente a las empresas gestoras de servicios públicos conforme a las previsiones del apartado 1.a del artículo anterior. A tal fin, procederá a iniciar los trámites para la

contratación de las obras.

2. La contratación y ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse por fases debiendo adoptarse esta decisión con ocasión del acuerdo definitivo de iniciación de la actividad de ejecución , y acometerse necesariamente y en una primera fase las obras correspondientes a la urbanización primaria siguientes:

- Del ciclo del agua: redes de suministro de agua, redes de saneamiento y medidas de eliminación del riesgo de inundabilidad.
- La instalación y funcionamiento de la red de suministro eléctrico o en su caso la mejora y ampliación .
- Las obras de servicios básicos de pavimentación sobre los viarios existentes y las nuevas aperturas necesarias para garantizar el paso de los servicios de protección civil.

3. Con carácter general, y sin perjuicio de su ejecución faseada, las obras de urbanización a incluir en el Proyecto son las siguientes:

- Las de vialidad, comprendiendo las de exPGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAción, afirmado y pavimentación de calzadas; aparcamiento y acerados, así como la demolición y reposición de los cerramientos necesarios para el trazado de los viarios y equipamientos públicos propuestos por la ordenación.
- Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores para aguas fecales, acometidas, colectores para aguas pluviales, sumideros y estaciones de bombeo.
- Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua.
- Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución ,así como el alumbrado público.
- Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de telefonía y telecomunicaciones.
- Las obras de ajardinamiento y arbolado. Así como la urbanización de los espacios libres, incluyendo la red de riego de reutilización en su caso.
- Las instalaciones de recogida selectiva de residuos.

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

De estar previsto la realización de algunas de estas obras o sus conexiones en proyectos generales que afecten a diversas áreas o actuaciones urbanísticas que requieran una ejecución independiente y unitaria, el Proyecto de Urbanización las excluirá. Así mismo se excluirán aquellas partidas relacionadas con las obras de saneamiento y abastecimiento en el caso de que su ejecución sea asumida directamente por las empresas gestoras de estos servicios conforme a las previsiones de estas Ordenanzas.

#### **Artículo 12.- El abono de las cargas urbanísticas.**

1. En las solicitudes de licencias urbanísticas o solicitudes de regularización deberá presentarse por la persona interesada el compromiso de abono de las Cargas Urbanísticas conforme a las diversas modalidades previstas en estas Ordenanzas.

En el expediente administrativo deberá procederse a realizar las actuaciones de ajustes de aprovechamientos entre el subjetivo y el objetivo atribuido a la parcela conforme a las previsiones de estas Ordenanzas y sin perjuicio de la aplicación de las compensaciones económicas sustitutivas cuando proceda.

2. El pago de los diferentes costes de las Cargas Urbanísticas se realizará en la forma establecida en el artículo 13 siguiente.

3. No obstante lo anterior, y cuando proceda, en el cálculo de la liquidación correspondientes a las licencias de obra nueva se imputarán aquellas cantidades satisfechas por los diversos conceptos de Cargas Urbanísticas con ocasión de la tramitación de expedientes previos de segregación o parcelación de conformidad con la regulación establecida en las presentes Ordenanzas.

4. El importe de cada uno de los conceptos de las Cargas Urbanísticas se destinará por la Administración a cada uno de sus fines específicos.

El importe de las Cargas Urbanísticas correspondientes al concepto de costes de urbanización será

ingresado por la Ayuntamiento Municipal de Urbanismo y se destinará por ésta a dicha financiación.

5. La liquidación de los costes correspondientes a las Cargas Urbanísticas, se realizará con ocasión de los expedientes que se tramiten a iniciativa del interesado sin perjuicio de que las obras de urbanización puedan ser ejecutadas de forma faseada en el interior del Área de Gestión Básica o de la subdivisión realizada en ésta a efectos de culminación de la obra urbanizadora, que conllevará al abono gradual de la misma tras una primera entrega a cuenta y en la forma establecida en el artículo siguiente.

Con ocasión de la liquidación individualizada que se practique, se tendrán en cuenta aquellas obras existentes financiadas por los propietarios que sirviendo al Área supongan un ahorro de las inversiones pendientes, haciéndose un reconocimiento individualizado de obras ejecutadas y homologadas u homologables por la Administración urbanística actuante que puedan llevar a una posterior deducción de costes en la fase de gestión.

6. Las actuaciones de ajustes de aprovechamientos y la determinación del importe individualizado de los costes de urbanización correspondiente a cada parcela objeto de la solicitud de licencia o regularización serán finalmente aprobadas por el órgano competente para la Resolución de estos expedientes conjuntamente con la Resolución específica de los mismos. La aprobación de los ajustes de aprovechamientos y costes de urbanización específicos tendrá los efectos declarativos de reconocimiento de la ejecución de una actuación urbanística asistemática prevista en el artículo 55.2 de la LOUA y desarrollada conforme a las previsiones de estas Ordenanzas.

7. En la liquidación de los costes de urbanización que sean de aplicación a suelos residenciales con uso compatible privado de carácter dotacional, será de aplicación el coeficiente de ponderación que contempla el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA para los SIPS en el apartado de Usos compatibles en zonas con Uso global distinto siempre y cuando se acredite el desarrollo de una actividad con fines sociales y quede garantizado su mantenimiento continuado con estos fines.

### **Artículo 13.- Plazo para el pago de costes de urbanización y el cumplimiento del deber de ajuste de aprovechamientos.**

El pago de los costes de las Cargas Urbanísticas que correspondan a cada parcela se realizará de modo fraccionado en los siguientes plazos:

1. El pago de los Costes de Urbanización se realizará de las siguientes formas:

A. Con carácter ordinario, los costes de urbanización se abonarán de la siguiente forma, al preverse su ejecución faseada:

1º. Un primer pago inicial, que tendrá tanto el carácter de garantía de abono de los costes de urbanización totales como el carácter de depósito para facilitar la adquisición anticipada por parte el Ayuntamiento de los terrenos calificados de equipamientos y zonas verdes en el área que proporcionalmente corresponda a la parcela. Este primer pago inicial, se hará efectivo en el momento de la solicitud, y por un importe equivalente a:

- Cinco euros (5 ) por m2 de suelo declarado por el titular para parcelas con superficie bruta hasta 500m2, y por un importe mínimo de 1.500 y máximo de 2.000.

- Cuatro euros (4) por m2 de suelo declarado por el titular para parcelas con superficie bruta entre 501 a 1000 m2 y por un importe mínimo de 2.000 y máximo de 3.000

- Tres euros (3) por m2 de suelo declarado por el titular para parcelas de superficie bruta superior a 1000 m2 y por un importe mínimo de 3.000 y máximo de 4.000 .

2º. Segundo pago, a realizar antes de la formulación de la propuesta de Resolución del expediente instado y conforme a la liquidación provisional que se practique. En este segundo pago se abonará el importe correspondiente al 25% de los costes de urbanización totales fijado para cada AGB según la determinación que de los mismos se realice en el Estudio de Cargas con las correspondientes actualizaciones o ajustes que sean de aplicación conforme a las previsiones del artículo 8.2 y 9 respectivamente y en el que se deducirán en su caso aquellas obras existentes ejecutadas que habiendo sido financiadas por los propietarios sean homologadas u homologables por la Administración urbanística de acuerdo con lo establecido en el art. 12.5 anterior.

De estar establecido un canon para la financiación de las obras cuya ejecución hayan asumido las empresas gestoras de estos servicios y para los que se acojan a esta forma de financiación ,en este

segundo pago se abonará el importe correspondiente a la cantidad restante hasta completar el 40% de los costes totales una vez deducido el canon, quedando en este caso pendiente el abono del total de costes de urbanización restantes.

3º. Tercer pago, a realizar en los dos meses siguientes a la finalización de las obras de la I Fase de la Urbanización y en todo caso antes de la concesión de la licencia de primera utilización de la nueva edificación, funcionamiento, o en el caso de las licencias de legalización o declaraciones de regularización a los doce meses desde la emisión del certificado de cumplimiento de condiciones de seguridad y autorización para la conexión a los servicios públicos de la edificación existente. En este tercer pago se abonará el importe correspondiente al 15% de los costes totales de urbanización fijado para cada AGB según la determinación que de los mismos se realice en el Estudio de Cargas con los correspondientes ajustes o actualizaciones que sean de aplicación conforme a las previsiones del artículo 9, emitiendo al efecto el Ayuntamiento la correspondiente liquidación exigible por vía de apremio.

4º. El pago final restante, correspondiente al total de los costes de urbanización pendientes -deducida la cantidad abonada en el pago inicial no destinada a la adquisición de terrenos- se abonarán en el plazo de dos meses desde el requerimiento que a tal efecto se realice por la Administración tras el anuncio de el Ayuntamiento del acuerdo de inicio de la contratación de las obras de las mismas, emitiendo a tal efecto el Ayuntamiento las liquidaciones oportunas para su pago. A tal fin, las obras correspondientes a la II Fase se iniciarán en el plazo máximo de dos años desde la finalización de la I Fase y deberán estar finalizadas antes de los seis años desde el inicio de la I Fase.

Será requisito para la admisión de los pagos aplazados 3º y 4º (pendientes de abono antes de la propuesta de Resolución del expediente de licencia o autorización administrativa) que el interesado solicite dicho aplazamiento acompañado de su compromiso de abono de los mismos en los plazos previstos en estas Ordenanzas. La obligación de abono del coste de urbanización pendiente se inscribirá como carga en el Registro de la Propiedad. La caducidad de la inscripción registral de la afección será de siete años conforme a las previsiones del artículo 20 del [Real Decreto 1093/1997](#) de 4 de julio (Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística).

Llegado el momento del vencimiento del pago final, la Administración emitirá la correspondiente liquidación. Si no procediera al pago en el plazo establecido, la Administración abrirá la vía de apremio, dirigiendo el procedimiento contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección.

No obstante y para las licencias de segregación se admitirá tras el primer pago inicial, la posibilidad de aplazar el pago efectivo del resto de costes de urbanización pendientes quedando inscrita dicha obligación como carga en el Registro de la Propiedad, que deberá hacerse efectiva en el momento de la solicitud de nueva construcción, conforme a las reglas de pago establecidas en el presente artículo, o cuando se produzca la transmisión onerosa o mortis causa que no sea a descendientes directos en primera línea de sucesión, en el que se hará efectivo el importe correspondiente al 2º y 3º pago, manteniéndose la inscripción del 4º pago pendiente.

B. Si las obras de urbanización se acometen de forma íntegra, sin fases por así solicitarlo más del 75% de los propietarios de terrenos del ámbito, los costes de urbanización deberán abonarse de la siguiente forma:

1º. El pago inicial se realizará conforme a las previsiones de la letra A.1º anterior.

2º. El segundo pago, antes de la propuesta de Resolución de la licencia o autorización administrativa solicitada, se abonará el importe correspondiente al 40% de los costes de urbanización totales fijado para cada AGB según la determinación de los mismos que se realice en el Estudio de Cargas con sus correspondientes ajustes o actualizaciones que sean de aplicación conforme a las previsiones del artículo 9.

3º. Tercer pago, avalado en el momento de la solicitud, y con vencimiento a los dos meses siguientes a la finalización total de las Obras de Urbanización del ámbito. En este tercer pago se abonará el importe pendiente de costes de urbanización totales fijado para cada AGB según la determinación de los mismos que se realice en el Estudio de Cargas con sus correspondientes ajustes o actualizaciones que sean de aplicación conforme a las previsiones del artículo 9, emitiendo al efecto el Ayuntamiento la correspondiente liquidación garantizada mediante el citado aval.

C. Los propietarios de suelo en proindiviso abonarán el importe que les corresponda en proporción a la cuota de participación que ostenten de acuerdo con las reglas del apartado A o B anterior, conforme a la forma de ejecución de las obras de urbanización que se adopte

D. No obstante lo anterior, la Administración podrá suscribir acuerdos con los propietarios de parcelas que cuenten con una superficie superior a seis (6) veces la parcela mínima con el objeto de hacer efectivo el pago de los costes de urbanización mediante la entrega de una parte de superficie de suelo con dimensión mínima apta para edificar por valor equivalente.

E. En el caso de que en el momento de la solicitud de licencia o de autorización administrativa para los actos de uso del suelo, estuviera ya ejecutada la primera fase de las obras de urbanización, no procederá el aplazamiento de las cantidades correspondientes al tercer pago. De igual modo tampoco procederá el aplazamiento de las cantidades finales si las obras de urbanización totales o finales se encuentran ejecutadas o en proceso de contratación.

2. En caso de que proceda la compensación económica sustitutiva del deber de entrega de parcela correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio, se exigirá en su caso la cuota provisional que resulte conforme a las previsiones del apartado 6 del artículo 19 siguiente.

3. En caso de que proceda la compensación económica sustitutiva del deber de entrega de parcela correspondiente al resto de excesos del aprovechamiento, se exigirá en su caso la cuota provisional que resulte conforme a las previsiones del apartado 3 del artículo 20 siguiente.

#### **Artículo 14º. Facultad de suspensión de la actividad de urbanización y potestad de delimitación de unidades de ejecución por sistema de cooperación.**

1. Sobre la facultad de suspensión de la actividad de urbanización.

El Ayuntamiento podrá decretar la suspensión de la actividad de urbanización en el ámbito si en los primeros seis meses siguientes a la aprobación del Proyecto de Obras de Urbanización, la asunción de los compromisos sobre abono de los costes de urbanización no alcanzara un mínimo del 70% de los terrenos del ámbito.

La suspensión tendrá un plazo máximo de seis meses, y antes de la finalización de este plazo, el Ayuntamiento acordará alguna de las siguientes resoluciones:

- a. El levantamiento de la suspensión, reanudando la gestión del ámbito conforme a las previsiones del mismo, si la mayoría de los interesados presentan garantías de cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- b. La iniciación de los trámites tendentes para la subdivisión del ámbito del área de gestión básica en diversas unidades de ejecución para su gestión mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en la Ley de Ordenación Urbanística.

En el acuerdo de suspensión se garantizará que los propietarios que hayan cumplimentado sus deberes puedan obtener las autorizaciones provisionales de enganche a los servicios urbanísticos básicos. En caso de no ser posible establecer la solución técnica provisional, se procederá a devolver en el plazo máximo de seis meses las cantidades ingresadas incrementadas con el interés legal correspondiente si finalmente se opta por la delimitación de unidades de ejecución.

En el caso de que sea técnicamente posible proceder a la ejecución de las obras provisionales de conexión, corresponderá al Ayuntamiento la gestión de las mismas aplicando la parte necesaria para ello de los ingresos satisfechos en concepto de gastos de urbanización por aquellos que hayan procedido al cumplimiento de los deberes urbanísticos. En todo caso se garantizará que la ejecución anticipada de estas obras de infraestructuras parciales pueda ser fácilmente integrable con el resto de las obras de urbanización pendientes del ámbito.

2. Sobre la potestad de delimitación de oficio de unidad de ejecución por sistema de cooperación.

Cuando adoptado el acuerdo previo de iniciación de la actividad urbanizadora en el ámbito de un Área o zona de la misma delimitada a los solos efectos de programación temporal de la obra urbanizadora, y en los doce meses siguientes, concurriese la circunstancia de que las solicitudes de legalización o regularización,

nueva edificación, parcelación o segregación alcanzaran un porcentaje superior al cuarenta por ciento (40%) y menor al setenta por ciento (70%) de la superficie del ámbito, y las obras de urbanización previstas en el ámbito incluyan tramos de redes generales de infraestructuras que permitan dar servicio tanto al propio ámbito como al resto del Área, el Consejo de la Ayuntamiento podrá adoptar el acuerdo de iniciación de la delimitación de unidad de ejecución para el ámbito objeto del Proyecto de Urbanización.

De adoptarse dicho acuerdo de iniciación de la delimitación se determinará como sistema de actuación el de cooperación siguiendo las mismas reglas de procedimiento que para las unidades de ejecución previstas para el supuesto de hecho que se regula en el artículo siguiente, lo que determinará, la suspensión de licencias de parcelación, edificación, reconocimiento u obtención de la condición de solar, regularización o demolición de las parcelas incluidas en el ámbito de la delimitación propuesta hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de reparcelación .

El establecimiento de la delimitación de la unidad de ejecución y su sistema de gestión determina por sí sola la inaplicabilidad del régimen de transferencias de aprovechamientos urbanísticos, sin perjuicio de la imputación de las cargas que proporcionalmente corresponda a la unidad de ejecución en el conjunto del Área.

#### **Artículo 15º. Legitimación para la delimitación de unidad de ejecución discontinua.**

1. Adoptado el acuerdo definitivo de iniciación de la actividad urbanizadora en un ámbito, y una vez concluidos los plazos establecidos en estas Ordenanzas en su artículo 4.2 para que los interesados realicen el cumplimiento de las Cargas Urbanísticas mediante el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos y liquidación de los costes de urbanización, con ocasión de las solicitudes de licencias sin que éstas se hayan instado, el Ayuntamiento estará legitimado para acordar la delimitación de una unidad de ejecución de carácter discontinua en la que se incluyan aquellas parcelas en las que no se hayan cumplimentado los deberes correspondientes al conjunto de las Cargas Urbanísticas y en la forma y bajo las condiciones establecidas en esta Ordenanza en cada caso.

La iniciación del expediente de delimitación de unidad de ejecución discontinua tendrá los efectos de la suspensión de licencias de parcelación, edificación o demolición de las parcelas incluidas en el ámbito de la delimitación propuesta hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de reparcelación. De igual modo, se entenderán suspendidas las licencias de reforma o ampliación de las edificaciones existentes, pudiendo autorizarse de forma justificada las de conservación y consolidación de aquellas edificaciones que resulten conformes con la ordenación.

2. El sistema de actuación de la unidad de ejecución delimitada a los efectos del apartado anterior, será el de cooperación. En estos casos, el abono de los costes de urbanización se realizará preferentemente mediante compensación con parte del aprovechamiento subjetivo que le corresponda a cada uno de los propietarios que no han asumido los deberes por los instrumentos arbitrados en esta Ordenanza para la actuación asistemática. De igual forma se procederá a exigir en el Proyecto de Reparcelación la cesión obligatoria de parcela edificable en la que localizar la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos que excedan del subjetivo.

3. En la determinación de los costes de urbanización de los ámbitos de unidades de ejecución se incluirá la parte de los gastos de urbanización generales del área de gestión que proporcionalmente corresponda a los terrenos de la unidad en función del estudio de Cargas Urbanísticas así como los gastos de urbanización propios de la unidad. Así mismo, se imputará como importe de gastos de gestión un 4% de los costes de urbanización totales que correspondan.

Si las obras de urbanización estuvieran culminadas al momento de delimitarse la unidad de ejecución como consecuencia de la previa gestión del área de gestión básica, la cuota de urbanización a incluir en el proyecto de reparcelación se determinará aplicando el porcentaje de participación de los terrenos de la unidad en el total del área de gestión básica a la liquidación final de las obras de urbanización. La cuantía resultante será incrementada con la totalidad de los gastos que liquiden las Entidades financieras a la Administración conforme a un tipo intercambiario euribor a un año y si fuera el caso, con la aplicación del coeficiente de actualización que corresponda.

La cuota final incluirá además el importe de los gastos derivados del resto de conceptos de los previstos en el artículo 113 de la LOUA que procedan aplicar.

#### **Artículo 16º. Finalidades de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.**

1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos es un medio para facilitar el ajuste entre los

aprovechamientos objetivos y subjetivos atribuidos por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA de Marchena sin perjuicio de la aplicación de la compensación económica sustitutiva de conformidad con las previsiones del artículo 20 de estas Ordenanzas.

2. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en los ámbitos de las Áreas de Gestión Básica con la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA entre los propietarios y, complementariamente, obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto así como la del correspondiente al 10% del aprovechamiento medio. De forma previa o simultánea a la aprobación de la Transferencia deberá asegurarse conforme a las previsiones de estas Ordenanzas que los propietarios de las parcelas objeto de la misma, asumen el deber de participar en la financiación de los costes de urbanización que le corresponden en cuanto terrenos clasificados de suelo urbano no consolidado.

3. Para la determinación de los aprovechamientos urbanísticos se estará a lo dispuesto en los artículos 2.18 y 2.24 de las Normas Urbanísticas del PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA General de Ordenación Urbanística de Marchena.

#### **Artículo 17º. Objeto de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.**

1. Las Transferencias se realizarán entre una parcela con atribución de un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse en todo o en parte, y una parcela con aprovechamiento objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto.

2. Es objeto de la transferencia, el aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse en una parcela con la finalidad de que la parcela receptora del mismo quede legitimada para patrimonializar mayores aprovechamientos subjetivos que los que le corresponde. La eficacia de toda transferencia requiere de la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre el aprovechamiento subjetivo objeto de la misma y el objetivo cuya materialización pretenda legitimarse con ella.

3. El propietario de una parcela con aprovechamiento objetivo nulo, por estar destinada por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA a un uso público, puede transferir los aprovechamientos subjetivos que le corresponde a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta de cesión o distribución. La eficacia de esta Transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae su causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia a fin de que destine la misma al uso público previsto en el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA

De forma alternativa a la transferencia de aprovechamiento inmediata, el titular de terrenos de usos públicos que proceda a su cesión a favor de la Administración podrá acogerse a la modalidad de la reserva del aprovechamiento subjetivo prevista en el artículo 63.1.a de la LOUA para su aplicación posterior. De igual forma se aplicará la reserva de aprovechamientos cuando la Administración proceda a la adquisición onerosa de los terrenos de uso público para su aplicación posterior a los actos de transferencias.

4. El propietario de una parcela edificable con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo, podrá igualmente transferir la parte del aprovechamiento subjetivo no materializable a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo

5. No se admitirán las transferencias que conlleven cesiones relativas a cuotas de propiedad que no alcancen el 100% de las mismas correspondiente a parcelas o trozos legalmente segregables de las mismas con destinos a usos públicos

#### **Artículo 18º. Transferencias mediante acuerdo de cesión o distribución de los aprovechamientos.**

1. El acuerdo de Transferencias consistente en la cesión del aprovechamiento subjetivo, implica la transmisión del dominio de este aprovechamiento a favor del propietario de la parcela receptora, quien quedará legitimado para su materialización previo cumplimiento de los deberes establecidos en estas Ordenanzas

2. El acuerdo de Transferencia consistente en la distribución del aprovechamiento subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del aprovechamiento objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.

3. Quedará excluido del acuerdo de transferencias que alcancen los particulares, la disposición de la parte del aprovechamiento urbanístico que en cada parcela se corresponda de modo proporcional con el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto perteneciente al Ayuntamiento de Marchena que gestionará el mismo conforme a las previsiones del artículo siguiente.

4. La Transferencia de Aprovechamientos deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la Ley andaluza 7/2002

#### **Artículo 19º. La gestión del aprovechamiento correspondiente a la Administración Urbanística.**

1. El Ayuntamiento del Ayuntamiento de Marchena es la titular del diez por ciento (10%) de los aprovechamientos urbanísticos objetivos atribuidos por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA de Marchena en el ámbito de las Áreas de Gestión Básica.

2. El Ayuntamiento del Ayuntamiento de Marchena tendrá derecho a la cesión material de terrenos con la calificación de usos lucrativos, en los que localizar el aprovechamiento urbanístico correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto aplicado a las parcelas objeto de Transferencias cuando la cuantía de las unidades de aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración Urbanística resulte suficiente para la adjudicación de forma proporcional de una parte de la finca objeto de solicitud que cuente con una superficie superior a la parcela mínima edificable establecida por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAeamiento así como en los supuestos previstos en el apartado 6 siguiente. En otro caso, procederá la compensación económica sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la Ley 7/2002 y las presentes Ordenanzas.

3. El abono a el Ayuntamiento de la compensación económica sustitutiva del mencionado deber de cesión de parcela edificable correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable a aquélla, será ingresado y afectado a los fines del Patrimonio Municipal de Suelo.

4. El pago de la compensación económica sustitutiva tendrá como efecto la cesión al propietario (de la parcela edificable) de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes al Ayuntamiento de Marchena en la mencionada parcela de titularidad del solicitante

5. El valor de la compensación económica sustitutiva prevista en el presente artículo se calculará aplicando a los aprovechamientos objeto de cesión el valor establecido en el Estudio de Cargas para las unidades de aprovechamientos de conformidad con la previsión del artículo 8 apartado 4 de estas Ordenanzas. Se aplicarán en caso de que acontezcan las actualizaciones y revisiones de dicho valor conforme a las previsiones del apartado 11 siguiente.

6. El deber correspondiente a la cesión obligatoria y gratuita de terrenos edificables, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente al Ayuntamiento de Marchena en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAificación y que asciende al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto, se cumplimentará del modo previsto en los apartados siguientes.

7.-En los expedientes de edificación o segregación de parcelas que de forma unitaria o agrupada cuenten con una superficie de terrenos superior a seis (6) veces a la establecida como mínima en la zona de ordenanza de aplicación,el deber al que se refiere el presente artículo habrá de cumplirse conforme a los siguientes criterios:

a) Con carácter general, se exigirá el cumplimiento íntegro del deber urbanístico a que se refiere el presente

artículo mediante la entrega de una parte de parcela de uso lucrativo capaz de albergar tanto la parte correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de área de reparto aplicado a la superficie de la parcela original, como la parte correspondiente a los excesos de aprovechamientos previstos en el artículo 20 apartado 3.1.a).

b) No obstante lo anterior, se admitirá la compensación económica sustitutiva (y, en consecuencia, sin obligación de entrega material de superficie de terrenos), en aquellos casos en los que en el expediente quede acreditado que al menos el cincuenta por ciento (50%) del aprovechamiento objetivo atribuido a la parcela se pretenda destinar a la imPGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA de una actividad económica compatible según el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA de un aprovechamiento y, al tiempo, el resto del aprovechamiento que se pretenda destinar a usos residenciales, no consuma más del cincuenta por ciento (50%) del número de viviendas habilitada por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA General en la parcela objeto de la solicitud, admitiéndose en este caso, compromiso de abono en el plazo máximo de tres años siempre y cuando no pretenda la materialización o el reconocimiento de una edificabilidad superior equivalente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio aplicado a la superficie de la parcela.

8. En los expedientes de edificación o segregación de parcela con capacidad para materializar entre una y seis viviendas u otros usos conforme a su calificación urbanística, el mencionado deber se cumplimentará mediante compensación económica sustitutiva que se abonará o se asegurará su abono conforme a algunas de las siguientes modalidades:

A. En los expedientes de solicitud de licencia de edificación

a) Abono íntegro de la cantidad correspondiente a la compensación económica sustitutiva para el supuesto en el que el interesado pretenda materializar una edificabilidad superior equivalente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto aplicado a la superficie de la parcela o para el caso de que pretenda consumir más de una vivienda, cuando el total de las viviendas que pretenda materializar represente una densidad de viviendas superior al setenta por ciento (70%) de la máxima admitida por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA en la parcela objeto de solicitud.

b) Prestar compromiso de abono en el plazo máximo de tres años del importe pendiente correspondiente a la compensación económica sustitutiva relativa al concepto del diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio, en el caso de que la solicitud no pretenda la materialización o el reconocimiento de una edificabilidad superior equivalente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento subjetivo aplicado a la superficie de la parcela y al tiempo no consuma una densidad de viviendas superior al setenta por ciento (70%) de la máxima admitida en la parcela por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA de un aprovechamiento cuando la solicitud pretenda la edificación de más de una vivienda.

Alternativamente a la modalidad de aplazamiento, el interesado podrá optar voluntariamente por el pago efectivo de la cantidad correspondiente con anterioridad a la Resolución del expediente incoado.

El aplazamiento se ajustará al siguiente régimen:

b.1. El compromiso deberá quedar garantizado mediante la inscripción registral de afectación del inmueble al cumplimiento de dicha obligación urbanística. A tal fin el titular deberá aceptar la inscripción registral de dicha afectación. Para la inscripción se remitirá por el Ayuntamiento al Registro la certificación administrativa correspondiente sobre la Resolución del expediente incoado con descripción de la cantidad económica del respectivo deber urbanístico para su oportuna afectación, llevándose a cabo la inscripción a partir del momento de concesión de la licencia

b.2 El abono deberá realizarse en el plazo máximo de tres años a contar desde el otorgamiento de la licencia salvo que proceda su prórroga conforme a la previsión del apartado siguiente. Una vez llegado el plazo de vencimiento definitivo sin que el particular hubiera abonado con anterioridad la cantidad establecida, la Administración emitirá la correspondiente liquidación por el importe aplazado con la debida actualización al tiempo de su emisión. El impago habilitará la vía de apremio.

b.3 No obstante lo anterior, antes de la finalización de la fecha inicial de vencimiento del abono pendiente, y a solicitud del interesado, podrá ser autorizada por el Ayuntamiento del Ayuntamiento de Marchena la prórroga del aplazamiento por otro período de tres años en el supuesto de que aquél se comprometiera a no presentar -en dicho plazo- solicitudes de ampliación de la construcción o de nuevas edificaciones en la parcela, que conjuntamente con la edificación autorizada inicialmente, representen una cuantía en términos de aprovechamientos urbanísticos superior al aprovechamiento subjetivo de la parcela (90% del aprovechamiento medio del área de reparto aplicado a la superficie de la parcela). En el caso de que una vez concedida la prórroga se pretenda por el titular de la parcela materializar un aprovechamiento

superior se deberá abonar el pago aplazado con anterioridad a la Resolución del expediente de ampliación de la edificabilidad o de nuevas edificaciones en la parcela.

b.4 Será causa de adelantamiento del plazo de vencimiento, el supuesto de que tras la autorización de la edificación se proceda a su transmisión por actos intervivos. En este caso, la Administración procederá a la emisión de la correspondiente liquidación del pago aplazado en el plazo máximo de tres meses desde que tenga constancia de dicha transmisión. En caso de impago se dirigirá en vía de apremio contra el titular registral de la edificación.

b.5 La caducidad de la inscripción registral de la afección será de siete años a contar desde que acontezca la misma, conforme a las previsiones del artículo 20 del [Real Decreto 1093/1997](#) de 4 de julio (Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística).

B. En los expedientes de segregación de parcelas que, de conformidad con el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAeamiento, cuente con una capacidad para edificar un número no superior a seis viviendas, el deber se cumplimentará mediante compensación económica y con ocasión de la tramitación de solicitud de licencias de obras aplicando las mismas reglas en cuanto a forma y plazos que los previstos en los apartados anteriores para las licencias de edificación, sin perjuicio de que en el expediente de segregación deba proceder a la inscripción registral de la afección de la carga, para las cantidades aplazadas, a partir del momento de la autorización.

9. En los expedientes de legalización o regularización, el cumplimiento del deber de compensación correspondiente al derecho de la Administración de recuperación de plusvalías por valor del diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto aplicado a la superficie de la parcela objeto de solicitud, se ajustará a algunas de las siguientes modalidades a elección del interesado:

a) Abonar antes de la Resolución del expediente de legalización o regularización el importe correspondiente a la compensación económica sustitutiva de este deber. En este caso, con ocasión de la Resolución de legalización o regularización se reconocerá el derecho al acceso a los servicios urbanísticos y el derecho a la patrimonialización de la edificación ejecutada hasta el límite coincidente con una edificabilidad equivalente al aprovechamiento medio del área de reparto aplicable a la superficie de la parcela. Para la patrimonialización de la completa edificabilidad deberá cumplimentarse el resto de deberes urbanísticos previstos en estas Ordenanzas.

b) Prestar compromiso de abono en el plazo máximo de tres años del importe pendiente correspondiente a la compensación económica sustitutiva relativa al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto aplicado a la superficie de la parcela.

El aplazamiento estará sometido a un régimen idéntico que el previsto en las letras b.1, b.2, b.3, b.4 y b.5 del apartado 8 anterior, sobre inscripción registral de afección del inmueble, plazos de vencimiento, prórroga del cumplimiento de la obligación urbanística, causa de adelantamiento y caducidad de la inscripción de la afección.

10. En todos los casos en que las obligaciones queden garantizadas mediante compromiso, y hasta tanto en cuanto no se satisfaga dicha obligación, quedará la edificación existente en régimen similar al de fuera de ordenación tolerado, y con derecho al acceso a los servicios urbanísticos que se instalen en el ámbito siempre que el interesado proceda al pago de los costes de urbanización conforme a los criterios establecidos en estas Ordenanzas, de modo que el reconocimiento del derecho a la plena patrimonialización del aprovechamiento atribuido por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAeamiento a la parcela objeto de solicitud quedará condicionado y pendiente hasta el pleno cumplimiento del conjunto de deberes establecidos por estas Ordenanzas.

11. De igual modo, en aquellos casos en los que proceda conforme a las reglas anteriores, la aplicación de prestación de compromiso de abono de las cargas urbanísticas correspondientes al ajuste del aprovechamiento, la liquidación de la compensación económica sustitutiva derivada del derecho de la Administración de recuperación de plusvalías quedará sujeta, en su caso a las siguientes incidencias:

1) Al resultado de la revisión la Ponencia de Valores Catastrales que se ha tenido presente para su establecimiento

2) Al resultado de las resoluciones administrativas o judiciales que determinan justiprecios expropiatorios

3) A las alteraciones que sobre el ajuste de aprovechamientos puedan derivarse por cualquier causa establecida en la legislación urbanística vigente

### **Artículo 20º. Sobre la patrimonialización del total del aprovechamiento objetivo por el titular de parcela edificable.**

1. Los propietarios de las parcelas edificables de las Áreas de Gestión Básicas podrán patrimonializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA mediante el cumplimiento conjunto de los siguientes deberes:

a. El abono a el Ayuntamiento de la compensación económica sustitutiva del deber de cesión de terrenos urbanizados en los casos en los que no pueda materializarse por la Administración en la parcela del propietario de los terrenos edificable su derecho al aprovechamiento, por no alcanzar este derecho municipal la cuantía precisa para exigir la segregación de una parcela edificable con las dimensiones mínimas exigidas por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA, y, además, por

b. Transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a una parcela destinada por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA para usos públicos, de forma que le permita al propietario de la parcela edificable adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto y a la Administración Urbanística obtener la cesión de los terrenos de uso público objeto de la transferencia.

2. De forma subsidiaria a la previsión del apartado b) anterior, podrá ser sustituido el acuerdo de transferencia por una compensación económica sustitutiva equivalente al valor urbanístico de los aprovechamientos subjetivos necesarios para realizar el ajuste. Esta compensación económica se destinará por la Ayuntamiento a financiar la adquisición de los terrenos calificados para usos públicos por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA General así como a compensar a los propietarios con aprovechamientos inferiores a los subjetivos. No obstante lo anterior, cuando los excesos de aprovechamientos urbanísticos representen una cuantía tal que al menos den derecho a la adjudicación de una parcela segregable, el Ayuntamiento podrá exigir la cesión material de ésta, en cuyo caso no procederá la compensación económica sustitutiva salvo para el ajuste del resto de excesos que no puedan materializarse.

3. El deber de cesión obligatoria y gratuita de terrenos edificables correspondientes a los excesos de aprovechamientos urbanísticos por encima del aprovechamiento medio del área de reparto a la que se adscriba a la parcela objeto de la solicitud, a que se refiere el presente artículo, se cumplimentará conforme a los siguientes criterios:

1º -En los expedientes de edificación o segregación de parcelas que de forma unitaria o agrupadas cuenten conforme al PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA urbanístico con una superficie superior a seis (6) veces la establecida como mínima en la zona de ordenanza dónde se enclava, el deber a que se refiere este apartado, habrá de cumplirse conforme a algunas de las siguientes modalidades a elección del interesado:

a) Con carácter general, se exigirá el cumplimiento íntegro de este deber mediante la entrega de terrenos de la parcela en proporción equivalente a los excesos y con una geometría apta para albergar funciones urbanas y acceso a vial público. La cesión material de parte de la parcela por este concepto se unirá a la correspondiente por el concepto del artículo anterior, a fin de obtener conjuntamente la Administración la adjudicación de una superficie de terrenos con dimensión superior a la mínima establecida por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA en la zona de ordenanzas.

b) No obstante lo anterior, se admitirá la compensación económica sustitutiva (sin obligación de entrega material de superficie de terrenos), siempre y cuando en el expediente quede acreditado que al menos el cincuenta por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido a la parcela se pretenda destinar a la imPGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA de actividad económica compatible según el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA en la parcela y al tiempo, el aprovechamiento reservado para los usos residenciales no consuma más del 50% del número de viviendas habilitada por el Documento

PGOU-Normas Subsidiarias de Marchena en la parcela objeto de la solicitud.

c) Asimismo se podrá prestar compromiso de abono en el plazo máximo de tres años del importe pendiente correspondiente a la compensación económica sustitutiva relativa al valor de los excesos de aprovechamiento prevista y bajo las condiciones del apartado b) anterior.

2º. En los expedientes de edificación o segregación de parcelas que cuenten conforme al PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAeamiento con una capacidad para materializar un número no superior a seis (6) viviendas, el deber al que se refiere el presente apartado, se cumplimentará mediante compensación económica sustitutiva que se abonará conforme a algunas de las siguientes modalidades a elección del interesado:

a) Abono íntegro de la cantidad correspondiente al valor de los excesos de aprovechamientos urbanísticos establecido en el Estudio de Cargas para los mismos de conformidad con la previsión del artículo 8 apartado 4 de estas Ordenanzas. En este caso se reconocerá el derecho a la patrimonialización del completo aprovechamiento objetivo correspondiente a toda la edificabilidad posibilitada por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA vigente en la parcela si así mismo se ha procedido al abono de la compensación a que se refiere el artículo anterior.

Así mismo se aplicarán en caso de que acontezcan las actualizaciones y revisiones de dicho valor conforme a las previsiones del apartado 11 siguiente.

b) Prestar compromiso de abono en el plazo máximo de tres años del importe definitivo de la compensación económica sustitutiva correspondiente al valor de los excesos de aprovechamientos a que se refiere el deber urbanístico establecido en el presente apartado.

Este compromiso quedará sujeto a un régimen análogo que el previsto en las letras b.1 a b.5 del apartado 8.A del artículo 19 anterior.

3º. En los expedientes de legalización o regularización de edificación existente, el cumplimiento del deber a que se refiere el presente precepto, se ajustará a algunas de las siguientes modalidades a elección del interesado:

a) abonar antes de la Resolución del expediente de legalización o regularización el importe correspondiente a la compensación económica sustitutiva del deber de entrega de los excesos de aprovechamientos en proporción al aprovechamiento medio del área de reparto aplicado a la superficie de la parcela. En el caso de procederse al abono en metálico de esta compensación económica, con ocasión de la Resolución de legalización o regularización se reconocerá el derecho al acceso a los servicios urbanísticos así como el derecho a la patrimonialización de la completa edificabilidad reconocida por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAeamiento a la parcela, si al tiempo se ha cumplimentado la compensación económica correspondiente al deber a que se refiere el artículo anterior.

b) Prestar compromiso de abono en el plazo máximo de tres años del importe definitivo de la compensación económica sustitutiva del deber de entrega de los excesos de aprovechamientos en proporción al aprovechamiento medio del área de reparto aplicado a la superficie de la parcela.

Este compromiso quedará sujeto a un régimen análogo que el previsto en las letras b.1 a b.5 del apartado 8.A del artículo 19 anterior.

4. De igual modo en todos los casos en que las obligaciones queden garantizadas mediante compromiso, se aplicarán así mismo las disposiciones de los apartados 9, 10 y 11 del artículo 19 anterior.

5. El importe de las cargas urbanísticas correspondientes a los excesos de aprovechamiento urbanísticos atribuidos a la parcela por encima del aprovechamiento medio será ingresado por el Ayuntamiento y se destinará por ésta a la financiación de la adquisición de los terrenos de uso públicos previstos por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA en el ámbito del Área de Gestión Básica.

6. En la liquidación final de la compensación económica sustitutiva para la adquisición de los excesos de aprovechamientos se tendrá presente el importe que del pago inicial a que se refiere el artículo 13.1 de estas Ordenanzas se haya destinado por la Administración a esta finalidad.

#### **Artículo 21º. La obtención de los terrenos con destino a usos públicos.**

1. En las áreas de gestión básica, los terrenos calificados por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA con destino a espacios libres, viario, equipamiento y demás usos públicos, se obtendrá por:

a. Cesión gratuita vinculada a acuerdos de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

- b. Por expropiación forzosa, sin perjuicio de la reserva de aprovechamientos a favor de la Administración
- c. Por acuerdo de compra o permuta, sin perjuicio de la reserva de aprovechamientos a favor de la Administración
- d. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico
- e. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
- f. Por ocupación directa, de conformidad con el artículo 140 y 141 de la LOUA.

2. Con ocasión del acto de ajuste de aprovechamientos urbanísticos, será objeto de cesión gratuita a la Administración Urbanística, la parte de los terrenos calificados de usos públicos que se localicen en una finca existente que tenga además atribuida por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA General una calificación urbanística en el resto de la misma que posibilite la imPGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAAtación de usos lucrativos. En este caso, hasta tanto no se realice la cesión gratuita no se permitirá la segregación de la finca.

3. En los casos en los que el Ayuntamiento del Ayuntamiento de Marchena adquiera los terrenos calificados de usos públicos por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA General mediante expropiación forzosa o mediante acuerdo de compra o permuta, le pertenecerá el aprovechamiento subjetivo de los mencionados terrenos, quedando legitimada para su aplicación en los actos de transferencias de aprovechamientos urbanísticos. A tal fin en el Registro de Aprovechamientos, se realizará la oportuna reserva para su aplicación posterior.

#### **CAPÍTULO IV LAS LICENCIAS EN LAS AREAS DE GESTIÓN BÁSICAS.**

##### **Artículo 22. Otorgamiento de licencias de nueva edificación en las Áreas de Gestión Básica.**

1. El otorgamiento de la licencia de obra de nueva edificación requiere el cumplimiento de los siguientes requisitos previos:

a) La cesión a favor del Ayuntamiento de parte de suelo apto para edificar de la parcela original en proporción equivalente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías, y que se concreta en el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto aplicado a la superficie total de la parcela. No obstante en caso de imposibilidad de segregación de dicha parte por ser la misma inferior a la parcela mínima establecida, dicha obligación se sustituirá por el pago económico de los citados aprovechamientos objetivos, que serán así adquiridos por el titular del suelo de conformidad con lo previsto en los artículos 19.

b) En su caso, la cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos calificados por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA General a usos públicos que se encuentren localizados en el seno de su parcela original, con reconocimiento a favor del titular de la parcela del derecho a aplicar los aprovechamientos subjetivos que generen la superficie de terrenos de uso público cedida en las operaciones de ajuste con el aprovechamiento objetivo a que se refiere el apartado siguiente.

c) En caso de que la anterior cesión no sea exigible (por inexistencia de usos públicos en el ámbito de la parcela original objeto de la solicitud de edificación), o la misma resulte insuficiente en atención al total de aprovechamientos objetivos atribuidos a la parcela edificable, la mencionada cesión será, bien sustituida o bien completada con la cesión a favor de el Ayuntamiento de Marchena de porción de terrenos edificables en el interior de la parcela objeto de dicha solicitud en los que poder materializar los excesos de aprovechamientos objetivos no compensados respecto del aprovechamiento medio o, alternativamente, podrá ofrecer la cesión de terrenos calificados por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA con usos públicos localizados en otras parcelas de los ámbitos de las Áreas de Gestión Básica en virtud de transferencias de aprovechamientos subjetivos de idéntica cuantía.

Si como consecuencia de las dimensiones y características de la finca, los excesos de aprovechamientos objetivos atribuidos por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA a la misma no pudieran ser objeto de imPGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUAAtación en parcela segregable, se procederá a sustituir el deber de cesión o de transferencias regulado en este apartado por la compensación económica prevista en el artículo 13 y en la forma establecida en el artículo 20 de estas Ordenanzas.

d) El pago o, cuando proceda, el compromiso de abono de la liquidación general de las Cargas Urbanísticas debidamente individualizada para la parcela objeto de licencia, debiendo desglosarse las cantidades correspondientes a los diferentes conceptos de conformidad con los artículos 13, 19 y 20.

e) La acreditación mediante la aportación de la documentación técnica y administrativa precisa de que la

parcela en la que se pretenda edificar cuenta con la condición de solar o bien de que procede la autorización de la edificación para su ejecución simultánea a las de las obras de urbanización de conformidad con lo previsto en el artículo siguiente de estas Ordenanzas.

2. En el acto de otorgamiento de licencia se incluirá la aprobación administrativa de ajuste de aprovechamientos a que se refiere el artículo 12 apartado 6 y conforme a las previsiones del párrafo final del artículo 8.1.A de estas Ordenanzas.

Así mismo se incluirá la declaración administrativa relativa al abono efectivo y, en su caso, de las cantidades pendientes relativas al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en la presente Ordenanza, con las liquidaciones practicadas y/o pendientes de practicar así como los compromisos y garantías de inscripción registral que se refieren los artículos 13, 19 y 20.

3. Los mismos requisitos establecidos en el apartado anterior 1, excepto la de la letra e), se exigirán para aquellas solicitudes de titulares de parcelas que pretendan dotar a las mismas de la condición de solar de forma anticipada a la solicitud de su edificación.

No obstante lo dispuesto en el citado precepto, en los casos de solicitud de regularización de edificación podrá acordarse la declaración de regularización administrativa de la misma aun cuando no hayan finalizado las obras de urbanización del ámbito, siempre que además de cumplimentar el resto de los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior estas Ordenanzas, se acredite mediante informe de los empresas suministradoras que la parcela cuenta con la posibilidad de acceder de modo provisional o eventual a los servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica y que al tiempo, la misma da frente a vía transitable en condiciones apta para el acceso de los servicios de protección civil.

El coste de ejecución de las obras adicionales precisas para facilitar el enganche temporal a servicios urbanos existentes que no sean los definitivos corresponderá al interesado solicitante.

En estos casos de solicitud de licencia de legalización o regularización administrativa de lo edificado, y de conformidad con las previsiones del PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA General vigente, podrá admitirse, previo informe de la empresa municipal prestataria del servicio, que las necesidades de saneamiento puedan ser resueltas mediante una solución autónoma, no contaminante ni causante de molestias, hasta tanto finalicen las obras de urbanización.

En caso de no concurrencia de circunstancias anteriores, la solicitud de regularización se entenderá suspendida hasta tanto no se proceda a la ejecución de obras de infraestructuras que posibilite el reconocimiento de la parcela como solar. No obstante a solicitud del interesado, podrá dictarse una Resolución administrativa sobre la admisibilidad de la regularización o legalización de la edificación condicionada el acceso a servicios urbanísticos hasta tanto se proceda a la ejecución de las obras de urbanización .

### **Artículo 23º. Licencias de edificación simultáneas a las de urbanización.**

Podrá autorizarse de modo excepcional la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos de las Áreas de Gestión Básica que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:

1º. Que se haya adoptado el acuerdo definitivo de iniciación de la actividad de ejecución del ámbito del área y el previo de la actividad de urbanización.

2º. Que por el estado de ejecución o programación de las obras de urbanización de la zona, la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con los servicios urbanos básicos que requiere, ya sea de modo definitivo por la ejecución de las obras de urbanización ordinarias de la I Fase ya sea de modo eventual mediante soluciones provisionales admitidas conforme a las previsiones del presente artículo.

A tal efecto se entenderá por servicios urbanos básicos los correspondientes a las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y acondicionamiento de la vía en condiciones apta para el acceso de los servicios de protección civil.

El cumplimiento del requisito establecido en este 2º apartado, puede acreditarse por alguna de las siguientes circunstancias:

a. Por encontrarse iniciado por el Ayuntamiento el procedimiento administrativo de contratación de las obras de urbanización ordinarias del Área de Gestión o, en caso de subdivisión de éste, de las del ámbito

correspondiente.

b. Por la presencia de elementos de infraestructuras ya existentes o de ejecución inmediata cierta, en las inmediaciones de la parcela interesada de modo que posibiliten el acceso de la edificación pretendida a todos los servicios urbanos básicos mediante sencillas obras de conexión aun cuando éstas sean de carácter provisional. Para ello será preciso que las empresas prestatarias de los servicios, declaren la suficiencia de la capacidad de los servicios urbanos existentes o de ejecución inmediata e informen favorablemente a las conexiones y enganches pretendidos. Si en el momento de la solicitud no existieran en el entorno los servicios urbanos suficientes, únicamente podrá apreciarse la inmediatez y certeza de su ejecución, cuando los proyectos que los prevean cuenten con todas las autorizaciones precisas que legitimen su ejecución material y además, de tratarse de obras de urbanización correspondientes a unidades de ejecución de gestión privada, sus promotores hayan prestado ante la Ayuntamiento garantías suficientes.

No obstante lo anterior, y de conformidad con las previsiones del PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA General vigente, podrá admitirse, previo informe de la empresa municipal prestataria del servicio, que las necesidades de saneamiento de la parcela puedan ser resueltas por el solicitante mediante una solución autónoma, no contaminante ni causante de molestias, hasta tanto finalicen las obras de urbanización.

Las obras de conexión provisional y, en su caso, las de saneamiento autónomo deberán ser sufragadas por los interesados, sin que en ningún caso exima del abono de los cuotas de la urbanización ordinaria salvo en aquellos casos que supongan ejecución parcial de elementos de infraestructuras públicas previstas en el Proyecto de Urbanización del ámbito.

Los servicios urbanos básicos no será necesario cumplir con el requisito 1º establecido en este artículo.

3º. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas íntegramente las obras básicas de la urbanización ordinaria del ámbito, o en su caso, hasta que se ejecuten las de los enganches vinculados a las autorizaciones provisionales así como las de las urbanizaciones colindantes de las que, en su caso, dependan la efectividad de estos enganches para permitir el acceso a los servicios urbanos básicos.

4º. Que se acredite la titularidad de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

5º. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de conexión de carácter provisional o que su ejecución no resulte precisa en beneficio del área.

6º. Que se cumplimenten los requisitos exigidos en las letras a), b), c) y d) del apartado 1 del artículo anterior.

En todo caso el plazo de ejecución de la licencia de edificación solicitada será como mínimo de idéntica duración que el que se estime para la finalización de las obras de urbanización pendientes de ejecutar para satisfacer los servicios urbanos básicos o en su caso, de los enganches provisionales autorizados.

#### **Artículo 24º. Licencia de parcelación o segregación.**

El otorgamiento de la licencia de parcelación o segregación de terrenos incluidos en las Áreas de Gestión Básicas requiere el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. Proceder a la cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Marchena de los suelos destinados por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA a usos públicos que, en su caso, se encuentren dentro de la finca objeto de parcelación o segregación. Esta cesión se tendrá en cuenta en los actos de ajustes de aprovechamientos urbanísticos correspondientes a las parcelas edificables resultantes de la parcelación imputando a éstas de forma proporcional el aprovechamiento subjetivo que genera la superficie objeto de cesión.

b. Proceder a la cesión gratuita del suelo preciso para materializar el 10% del aprovechamiento objetivo que

genera la totalidad de la finca que se pretende segregar o parcelar. Esta cesión se realizará a favor de el Ayuntamiento del Ayuntamiento en concepto de su derecho a la participación en las plusvalías. Si la cesión material de terrenos edificables no resulta exigible conforme al artículo 19 de estas Ordenanzas, se procederá a sustituir el deber de cesión gratuita por el pago de su equivalente económico.

c. En caso de que la cesión prevista en el apartado a) no sea exigible (por inexistencia de usos públicos en el ámbito de la parcela objeto de la solicitud de parcelación o segregación), o la misma resulte insuficiente en atención al total de aprovechamientos objetivos atribuidos a las parcelas edificables que se pretenden segregar, la citada cesión será bien sustituida o bien completada con la cesión a favor de el Ayuntamiento del Ayuntamiento de Marchena de una parcela segregable susceptible de edificación en el interior de los terrenos objeto de dicha solicitud y en la que se materializarán los excesos de aprovechamientos objetivos no compensados respecto del aprovechamiento medio o, alternativamente, podrá ofrecer el solicitante la cesión de terrenos calificados por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA con usos públicos localizados en otras parcelas de los ámbitos de las Áreas de Gestión Básica en virtud de transferencias de aprovechamientos subjetivos por idéntica cuantía.

Si como consecuencia de las dimensiones y características de la finca, y la cuantía de los excesos de aprovechamientos objetivos atribuidos por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA a la misma, estos no generaran derecho una materialización en parcela segregable conforme a las reglas del artículo 20, se procederá a sustituir el deber de cesión de terrenos o de transferencias regulado en este apartado por la compensación económica prevista en el artículo 13 calculada conforme a sus reglas.

d. El pago total o, cuando proceda conforme a estas Ordenanzas, el compromiso de abono, de la liquidación general de las Cargas Urbanísticas debidamente individualizada correspondientes a los terrenos objeto de la solicitud de parcelación o segregación, debiendo desglosarse las cantidades correspondientes a los diferentes conceptos de conformidad con los artículos 13, 19 y 20.

e. Acreditación de que las parcelas resultantes son iguales o superiores a la superficie establecida como mínima por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA General en la zona de ordenanzas de aplicación.

## **CAPÍTULO V DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN A SOLICITUD DE LOS INTERESADOS**

### **Artículo 25º. Iniciativas para la delimitación de unidades de ejecución en el seno de las Áreas.**

Los propietarios de las parcelas del suelo urbano no consolidado de las Áreas de Gestión Básica podrán, si no se ha iniciado la ejecución de las obras de urbanización, solicitar al Ayuntamiento de Marchena la delimitación de una unidad de ejecución sobre la base de una propuesta de ámbito que cumpla los requisitos técnicos y económicos que se explicitan en el artículo siguiente, acompañada de un Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación por el sistema de compensación suscrita al menos por el 51% de los titulares de suelo del ámbito propuesto.

### **Artículo 26º. Requisitos de los ámbitos para la delimitación de unidades de ejecución.**

Los ámbitos propuestos para la delimitación de unidades de ejecución deberán cumplir los siguientes requisitos:

a. El total del aprovechamiento objetivo que conforme a las determinaciones del PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA pueda ser objeto de materialización en el ámbito propuesto, no podrá ser superior en un 15% del aprovechamiento medio del área de reparto aplicado a la superficie propuesta.

b. Habrán de ser viables técnicamente. A tal fin incorporarán un estudio justificativo sobre las dotaciones e infraestructuras necesarias para que se garantice su autonomía y el modo de conexión a los servicios urbanos básicos, previendo en su caso, la ampliación de la capacidad de los mismos.

c. Acreditación del equilibrio económico de la unidad de ejecución propuesta en el contexto del área de gestión básica, mediante la formulación de un estudio económico de la actuación. A tal fin, los costes de urbanización del ámbito propuesto como Unidad de Ejecución habrá de ser análogo al estimado para el Área de Gestión Básica. No obstante, se admitirán unos costes superiores si los propietarios en su totalidad del ámbito propuesto admiten asumir completamente su financiación, sin perjuicio de que se les reconozca

un derecho de reintegro si el exceso de la repercusión de costes se genera por obras de conexión a los servicios básicos existentes que beneficien al resto del Área de Gestión Básica.

d. El ámbito propuesto deberá incorporar la cesión de los terrenos de usos públicos que se localicen por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA en el mismo. No se admitirán delimitaciones de terrenos que excluyan del ámbito propuesto parcelas colindantes destinadas por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA a usos públicos.

e. En el ámbito propuesto se deberá prever la cesión a el Ayuntamiento de terrenos edificables urbanizados en los que materializar el aprovechamiento urbanístico imputable a la Administración en concepto de recuperación de plusvalías. De igual modo deberá preverse, en su caso, la cesión de terrenos edificables a el Ayuntamiento correspondiente a los excesos de aprovechamientos objetivos que cuente el ámbito propuesto con respecto al aprovechamiento medios, a fin de que por ésta puedan ser destinados a la adquisición de los terrenos calificados con usos públicos en el seno del Área de Gestión Básica en la proporción resultante.

#### **Artículo 27º. Aprobación de la iniciativa de delimitación de unidad de ejecución.**

1. La Administración, previo estudio y constatación del cumplimiento de los condicionantes establecidos en los artículos anteriores, resolverá justificadamente la solicitud presentada, valorando especialmente la incidencia de la actuación en el contexto de la gestión de la totalidad del Área de Gestión Básica y el número de propietarios que se adhieran a la propuesta.

2. En todo caso se aprobarán aquellas propuestas de delimitación de unidades de ejecución, en las que además de cumplimentar los condicionantes del artículo anterior, concurren las siguientes circunstancias:

- a. Que la iniciativa se presente antes del acuerdo municipal que declare la iniciación de la actividad de ejecución urbanística del Área de Gestión Básica,
- b. Que vengan suscritas por la totalidad de los propietarios del ámbito propuesto y,
- c. Quede garantizada la ejecución urbanística del ámbito mediante la firma de un convenio urbanístico.

3. La aprobación del ámbito propuesto se ajustará al procedimiento establecido por la [Ley 7/2002](#) para la delimitación de unidades de ejecución, determinándose en el mismo acuerdo el sistema de compensación. Una vez aprobado definitivamente deberá presentarse el Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de cuatro meses.

4. De aprobarse la iniciativa de delimitación de unidad de ejecución, la gestión urbanística se ajustará al régimen establecido por las Normas Urbanísticas del PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA y en la LOUA para esta forma de actuación sistemática.

#### **DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.- SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN O REGULARIZACIÓN.**

1. Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza, y tras la adopción del acuerdo de inicio de la actividad urbanizadora se entenderá abierto un plazo máximo de dos años para que los interesados puedan presentar solicitud de legalización o regularización urbanística de aquellas edificaciones de su propiedad que hayan sido construidas sin previa licencia municipal con anterioridad al 31 de diciembre de 2009, y no hayan sido instadas anteriormente conforme a ordenanzas de regularización y legalización anteriores fin de que puedan acceder, en la forma establecida en la presente Ordenanza, a dicha regularización. El plazo para la presentación de solicitudes podrá ser prorrogado por un año más por causas justificadas mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento.

No obstante lo anterior, tras el acuerdo de inicio de la gestión podrá admitirse las solicitudes de regularización en aquellos casos en los que la edificación venga siendo destina de manera efectiva a residencia o se venga desarrollando en ella una actividad económica en parcelas con usos conformes a fin de que el expediente se instruya y sin perjuicio de que la Resolución deba acontecer en el momento posterior al inicio de las obras de urbanización conforme al artículo 22.3 de estas Ordenanzas o de manera anticipada, si concurren los requisitos del párrafo tercero del citado precepto o del artículo 23.

A solicitud del interesado tras la primera entrega a cuenta y previo abono del importe correspondiente al 25% de los costes de urbanización totales fijados en el AGB, podrá autorizarse enganche

provisional y temporal a alguno de los servicios existentes que no sean definitivos previo Informe de la Empresa municipal prestataria del servicio y que en ningún caso eximirá del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en esta Ordenanza ni de los compromisos adquiridos.

El coste de ejecución de las obras adicionales precisas para facilitar el enganche temporal a servicios urbanos existentes que no sean los definitivos corresponderá al interesado solicitante.

2. La presentación de solicitud de regularización no presupone la legalización de las construcciones existentes, que sólo procederá tras constatar la conformidad de las mismas con las determinaciones del PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA de Marchena.

3. La solicitud de regularización se realizará en impreso homologado por el Ayuntamiento suscrita por el interesado o persona que legalmente le represente.

4. La presentación de la solicitud se realizará en el Registro del Ayuntamiento de Marchena.

5. A la solicitud se acompañará la siguiente documentación:

:

a) Presentación de Proyecto de Legalización o, alternativamente, formalización de Hoja de Encargo al Colegio Oficial para la elaboración de la Documentación Técnica de Regularización.

No obstante, únicamente se entenderá completa la solicitud de regularización de edificación existente a los efectos de iniciación formal del procedimiento administrativo tendente a la concesión de autorización municipal, y cómputo de los plazos reglamentarios establecidos, si conjuntamente con el resto de requisitos, se acompaña Proyecto Técnico de Regularización suscrito por técnico competente visado por el Colegio Oficial al que se adscriba dicho técnico.

b) El abono a cuenta de la tasa correspondiente a la solicitud de regularización que al efecto se cree.

c) El abono a cuenta como parte de pago de la cantidad inicial de las Cargas Urbanísticas de las Áreas de Gestión Básicas a que se refiere el artículo 13 de estas Ordenanzas.

d) El compromiso de la persona solicitante de cumplir las obligaciones urbanísticas establecidas por las presentes Ordenanzas Municipales en relación con el ajuste de aprovechamientos urbanísticos conforme a las modalidades previstas.

e) La documentación acreditativa de la antigüedad de la edificación y titularidad de la parcela.

A los efectos del art. 71.1 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, no se tendrá por válida la solicitud de legalización o regularización que no cumplimente íntegramente los anteriores requisitos, con la precisión realizada en el párrafo segundo de la letra a).

Se entenderá como documentación complementaria, y en consecuencia siendo potestativa su presentación, la correspondiente a la acreditación de las circunstancias socioeconómicas del interesado en aras al reconocimiento de los posibles beneficios que estando previstos por Ordenanzas Municipales en vigor se puedan practicar, si bien no podrá acceder a ellas sin su presentación y acreditación

6.- Si la solicitud no reúne los requisitos que se señalan en el artículo anterior, se requerirá al interesado para que, en un plazo de quince días hábiles, subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite, con los efectos previstos en el artículo 42 de la [Ley 30/1992 de 26 de noviembre](#).

7.- Cuando la solicitud de regularización de una edificación construida sobre una parcela con una superficie con capacidad para albergar a más de una vivienda o edificación, los importes de los costes de urbanización se imputarán sobre la superficie teórica correspondiente a la parcela mínima establecida por las ordenanzas de aplicación del PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA. Los costes de urbanización correspondientes al resto de la superficie de la parcela, será exigible con ocasión de la solicitud de licencia de obras o segregación que se incoen con posterioridad.

## **DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA.-**

1. La solicitud de legalización deberá ser acompañada del Proyecto de Legalización suscrito por técnico competente que en todo caso deberá estar visada por el Colegio Oficial al que se adscriba dicho técnico.

2. Se entenderá que no comienza el plazo de tramitación de la solicitud de regularización hasta tanto sea recepcionada -en duplicado ejemplar- por el Ayuntamiento la Documentación Técnica elaborada por el profesional designado por el interesado. De igual forma, se remitirá otra copia de la documentación al interesado.

3.- Presentado el Proyecto de Legalización se incorporará la misma al expediente administrativo incoado a fin de que éste pueda tenerse por completo e iniciar su tramitación en la forma prevista

4. Una vez completado el expediente administrativo con la documentación precisa, la misma será sometida a los Informes Técnico y Jurídico por parte los servicios ordinarios de el Ayuntamiento.

En los informes se deberá evaluar la conformidad de la edificación a las determinaciones urbanísticas, la aptitud de la misma para el uso que se pretenda destinar -en atención a las condiciones de estabilidad y seguridad y habitabilidad puestas de manifiesto en la documentación técnica- y concretar las Cargas Urbanísticas que corresponden a la parcela objeto de la solicitud de regularización a los efectos de aplicación del régimen de deberes del suelo urbano no consolidado conforme a las previsiones de la presente Ordenanza.

El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas a los efectos de verificar la patrimonialización de los aprovechamientos se realizará conforme a las previsiones del artículo 20. De igual forma se procederá al cálculo de los demás costes derivados de las tasas administrativas por la tramitación de la regularización y, en su caso por la redacción de la Documentación Técnica.

Por último, se verificará por los servicios técnicos el cumplimiento de la condición de solar de la parcela o en su caso, la procedencia de acceder a la regularización de conformidad con el régimen previsto en la Disposición Adicional V de estas Ordenanzas.

A la vista de los citados informes, se redactará una propuesta inicial de resolución, y la liquidación provisional en la que se expresen las cantidades totales correspondientes a los diversos conceptos sobre Cargas Urbanísticas y demás gastos en los que se incurra, con aplicación de las entregas a cuenta y las deducciones que correspondan.

La propuesta inicial de Resolución incluirá, en su caso, la indicación de las cesiones de terrenos de uso público o en su caso de parcela edificable que correspondan a la parcela objeto de la solicitud a fin de proceder a verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas del ajuste de aprovechamientos. Estas cesiones serán tenidas presentes para la Liquidación individualizada de las Cargas.

La liquidación provisional con el desglose por los diferentes conceptos que le son imputables, así como la propuesta inicial de Resolución cuando la misma incluya condicionantes relativos a la procedencia de cesiones materiales de terrenos, será notificada al interesado, que tendrá el plazo de dos meses para que haga efectivo el pago de las cantidades pendientes de ingresar según la citada liquidación provisional así como para cumplimentar el deber de cesión mediante escritura pública de cesión unilateral con reserva de aprovechamiento subjetivo o acuerdo de transferencias. En el pago de las cantidades pendientes se tendrá presente lo dispuesto en el artículo 13 de estas Ordenanzas sobre las cantidades aplazadas y su afección, así como lo dispuesto en el artículo 19 y 20 sobre los demás deberes.

Durante el tiempo que transcurra desde el requerimiento que se realice con ocasión de la notificación de la liquidación provisional y de la propuesta inicial de Resolución hasta el efectivo cumplimiento por parte del interesado de las obligaciones en ellos indicadas, se entenderán suspendidos los plazos a efectos de cómputo de inactividad administrativa.

Una vez sean cumplimentados por el interesado los requerimientos se procederá a elevar a definitiva la propuesta de Resolución y la liquidación de gastos, adoptándose la Resolución pertinente por el órgano competente para ello.

No será preciso cumplimentar la fase de elaboración de propuesta inicial de Resolución y liquidación provisional, si en el expediente consta el cumplimiento previo por parte del interesado de sus obligaciones urbanísticas y del resto de conceptos de los que se derivan obligaciones de pago previstos en estas Ordenanzas. En este caso procederá directamente la elevación definitiva de la propuesta de Resolución y liquidación.

### **DISPOSICION ADICIONAL TERCERA. RESOLUCION EXPEDIENTE DE REGULARIZACIÓN .**

1. El órgano competente para resolver el expediente de regularización es el mismo que tiene atribuida la competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.
2. La Resolución del expediente de regularización, sea cual sea su pronunciamiento de conformidad con lo dispuesto en la DISPOSICION ADICIONAL IV y V de estas Ordenanzas, contendrá como mínimo las siguientes declaraciones administrativas:
  - a. La constatación de la existencia de una edificación construida y finalizada con anterioridad al 31 de diciembre de 2009, especificando aquellas que cuenten con más de cuatro años de finalización.
  - b. El grado de compatibilidad de la edificación con las determinaciones del PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA a fin de determinar la procedencia de su legalización o reconocimiento de la edificación a los efectos de su regularización o declaración en régimen de fuera de ordenación, y alcance de este régimen, salvo que proceda el reconocimiento de su incompatibilidad total.
  - c. La declaración sobre la aptitud o no de la edificación para destinarse al uso pretendido atendiendo las básicas de seguridad, estabilidad y habitabilidad puestas de relieve en la documentación técnica, con indicación en su caso, de las medidas que el propietario deba adoptar para subsanar las deficiencias observadas.
  - d. La aprobación administrativa de ajuste de aprovechamientos a que se refiere el artículo 12 apartado 6 y conforme a las previsiones del párrafo final del artículo 8.1.A de estas Ordenanzas, así como el abono efectivo y, en su caso, de las cantidades pendientes relativas al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en la presente Ordenanza, con las liquidaciones practicadas y/o pendientes de practicar así como los compromisos y garantías de inscripción registral, a los efectos del reconocimiento tanto de la patrimonialización de la edificación por parte de su titular como de su derecho al acceso a los servicios urbanos de la edificación..
3. También pondrá fin al procedimiento, en cualquier momento del mismo, el desistimiento, la renuncia y la declaración de caducidad.

### **DISPOSICION ADICIONAL CUARTA.-DENEGACIÓN DE LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN.**

1. Procederá la denegación de la solicitud de regularización en los siguientes casos:
  - a) Cuando la construcción existente se localice en terrenos destinados por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA a usos públicos.
  - b) Cuando la edificación existente se destine a usos privados incompatibles en la zona de ordenanza en la que se localicen.
2. De igual forma se rechazarán las solicitudes de regularización de aquellas edificaciones que pese a contar con uso admisible por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA presenten una disconformidad sustantiva con los parámetros urbanísticos de éste relacionados con la edificabilidad, altura, o parcela mínima por encima del 15% de las condiciones ordinarias establecidas para cada zona de ordenanza por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA siempre que aún no hayan transcurrido los plazos de prescripción de los expedientes de protección de la legalidad.

### **DISPOSICION ADICIONAL QUINTA.- OTRAS CLASES DE RESOLUCIONES EN EL EXPEDIENTE DE SOLICITUD DE LEGALIZACIONREGULARIZACIÓN.**

Cuando no proceda la denegación por no encontrarse en los supuestos de hecho establecidos en el artículo anterior, por el órgano competente se procederá a resolver el expediente con alguna de los siguientes pronunciamientos:

- a) Aprobación de la Legalización.  
Se resolverá el expediente de regularización con declaración de aprobación de la legalización de la

edificación cuando se constate su conformidad plena con las determinaciones establecidas en el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA vigente y se haya procedido al cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas vinculadas al régimen del suelo urbano no consolidado en la forma prevista en las presentes Ordenanzas.

A los efectos de esta resolución, la parcela mínima que debe adoptarse como base para constatar el cumplimiento de este parámetro por parte de la edificación objeto del expediente de legalización es la establecida por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA con carácter ordinario para cada zona o subzona de ordenanzas en que se localiza la parcela,.

b) Declaración de Regularización Urbanística de Edificación con disconformidad no sustantiva.

Se resolverá el expediente con una declaración de regularización de edificación con disconformidad no sustantiva de la misma cuando se constate su conformidad con el uso y demás parámetros sustantivos de la ordenación urbanística establecidos en el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA vigente relativos a la parcela mínima, altura y edificabilidad sin perjuicio de que algunos de sus elementos no sustantivos relativos a la ocupación, retranqueo o aspectos estéticos presenten disconformidad puntual con las condiciones particulares de edificación establecidas para la zona de ordenanza.

En todo caso esta declaración de regularización estará condicionada al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas vinculadas al régimen del suelo urbano no consolidado en la forma prevista en el art. 13, 19 y 20 de las presentes Ordenanzas.

Se entenderá de forma análoga que resulta un supuesto de disconformidad no sustantiva cuando la disconformidad puntual con las condiciones particulares relativas a la parcela mínima, altura y edificabilidad no represente una divergencia superior al 15% de las condiciones ordinarias establecidas para cada zona de ordenanzas por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 y 93.2 del Reglamento de Gestión Urbanística en relación con el artículo 182.3 de la LOUA y Disposición Transitoria Novena de ésta.

c) Declaración de Edificación en régimen similar al resultante de fuera de ordenación tolerado.

En aquellos casos en los que constatada la prescripción de las acciones de protección de legalidad, la edificación existente no resultase incompatible con el uso urbanístico bien por no encontrarse en terrenos destinados por el PGOU-Marchena. Adaptación parcial a la LOUA a usos públicos ni por resultar el uso privado o la actividad molesta, insalubre, nociva y peligrosa pese a contar con disconformidades en relación a algunos de los parámetros señalados en el apartado b anterior, se procederá a realizar la declaración de cumplimiento de deberes urbanísticos de financiación de los costes de urbanización y a reconocer el sometimiento de la edificación a un régimen jurídico similar al de fuera de ordenación tolerado y en el que se admitirán las obras de conservación, consolidación y rehabilitación de la misma

No obstante lo anterior, la efectividad de esta declaración estará condicionada a la verificación del pago de los costes correspondientes a la I Fase de la Urbanización en proporción a la participación en el proindiviso imputable al titular de la edificación, y al compromiso de abono del importe correspondiente al 10% y a los excesos de las unidades de aprovechamientos conforme a las opciones establecidas para su cumplimiento en los artículos 19 y 20 aplicadas proporcionalmente, debiendo en este caso abonar al menos un importe equivalente al 10% de los aprovechamientos materializados en el caso de que éstos resulten superiores al aprovechamiento subjetivo al que proporcionalmente tengan derecho.

#### **DISPOSICION ADICIONAL SEXTA.- EFECTOS DE LA FINALIZACIÓN DEL EXPEDIENTE CON RESOLUCIÓN DE LEGALIZACIÓN, REGULARIZACIÓN O RÉGIMEN SIMILAR A FUERA DE ORDENACIÓN.**

1. La declaración consistente en algunos de los pronunciamientos previstos en la disposición anterior, dará derecho al solicitante al acceso a servicios urbanos a favor de la edificación autorizada o reconocida. Así mismo, se procederá al sobreseimiento o archivo del expediente de restauración de la legalidad urbanística como consecuencia de la declaración de improcedencia de su demolición

2. En el supuesto que la terminación del expediente concluyera con una Resolución de las señaladas en el artículo anterior, dicha Resolución estará condicionada, en su caso, a la subsanación de las deficiencias de seguridad estabilidad y habitabilidad que se incorpore en la resolución. Este requerimiento tendrá la

naturaleza y efectos de una orden de ejecución que deberá ser cumplimentada en el plazo que a tal efecto se establezca.

3. Las edificaciones en las que proceda su reconocimiento administrativo bajo algunas de las modalidades de pronunciamiento previstas en la Disposición Adicional quinta de estas Ordenanzas estarán sometidas a la Inspección periódica de construcciones y edificaciones cada diez años de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la [Ley 7/2002](#), de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A tal fin el Ayuntamiento de Marchena aprobará en el plazo máximo de dos años unas Ordenanzas Generales sobre Inspección periódica de construcciones y edificaciones en la que se regulará de forma específica el deber de cumplimiento de esta obligación para las edificaciones a las que se refiere el apartado anterior.

#### **DISPOSICION ADICIONAL SEPTIMA.- RÉGIMEN ECONOMICO DE LAS LEGALIZACIONES- REGULARIZACIONES.**

En el curso del expediente deberá quedar acreditado el pago por el interesado de la totalidad del importe correspondiente a los distintos costes que se generen por la tramitación del expediente de regularización así como cumplimiento de las Cargas Urbanísticas.

Estos costes se corresponden con los siguientes conceptos:

a) Abono de las Tasas municipales correspondientes a la tramitación de solicitud de regularización que se regirá por lo dispuesto en las correspondientes Ordenanzas Fiscales generales del Ayuntamiento y cuya cuota tributaria será la resultante de aplicar a la base imponible un tipo de gravamen que fije la ordenanza fiscal.

b) Abono, o, cuando proceda de conformidad con estas Ordenanzas, compromisos de pagos, del conjunto de Cargas Urbanísticas calculadas de conformidad con el artículo 8 de estas Ordenanzas y en las condiciones establecidas en el artículo 12 y 13, 19 y 20 de la presente ordenanza y lo fijado para los regímenes de copropiedad en la DISPOSICION ADICIONAL V anterior para el supuesto en él contemplado.

#### **DISPOSICION ADICIONAL OCTAVA- DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA DE LA MULTA URBANÍSTICA PARA LOS EXPEDIENTES SANCIONADORES EN EDIFICACIONES EN ÁREAS DE GESTION BÁSICAS.**

1.- Los expedientes sancionadores que tengan por objeto edificaciones cuya legalización o regularización se solicite conforme a las disposiciones adicionales anteriores o, en su caso, sus disposiciones transitorias, culminarán con la imposición de una multa en su grado mínimo por importe del setenta y cinco por ciento del valor de la obra, de acuerdo con el artículo 219 de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre](#), de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- Cuando la terminación del expediente de legalización obedeciera a su Resolución favorable conforme a la Adicional Quinta o declaración análoga de las previstas en la Disposición Adicional Sexta, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe, de conformidad con lo previsto en el artículo 208.2 de la precitada [Ley 7/2002](#).

#### **DISPOSICION FINAL PRIMERA**

La presente Ordenanza una vez haya recaído el correspondiente acuerdo del Pleno de la Corporación, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### **DISPOSICION FINAL SEGUNDA.**

Sin perjuicio de las prórrogas previstas de manera individualizada para aquellos solicitantes en los artículos 13, 19 y 20, podrá acordarse la prórroga general de los pagos aplazados previstos en la presente Ordenanza por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno justificado en las circunstancias económicas generales del municipio. En el acuerdo plenario se determinará el alcance de dicha prórroga.

