

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 15.1.1. Ámbito de aplicación.

1. El presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Planeamiento, establece y precisa en este Título el régimen transitorio aplicable a las figuras de planeamiento y gestión del anterior Plan General que estuviesen vigentes, o en tramitación, en el momento de su entrada en vigor.
2. El presente Plan General, al considerarlos compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo que se adopta, recoge e incorpora para los ámbitos con planeamientos aprobados (PA) las determinaciones previstas en éstos, si bien, con las modificaciones que en su caso se establezcan (PAM). Asimismo incorpora las determinaciones del planeamiento en tramitación (PA-T), que es aquel que habiendo sido ya aprobado inicialmente, no ha alcanzado la aprobación definitiva al tiempo de la entrada en vigor del presente plan.

Igualmente se incorporan las delimitaciones y sistemas de actuación realizadas conforme al planeamiento anterior.

3. Asimismo se regula en este Título, el régimen correspondiente a la edificación existente y a las licencias concedidas al momento de su entrada en vigor.

CAPITULO SEGUNDO. PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACION.**SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES.****Artículo 15.2.1. Clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado.**

La clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado es la que corresponde al grado de consolidación o urbanización de la totalidad del mismo, conforme a lo establecido en la LOUA, y de acuerdo a las siguientes reglas:

1. Los terrenos incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollan al anterior Plan General e incorporados a éste se clasifican, en todo caso, como **suelo urbano consolidado**, cuando haya recaído ya aprobación definitiva de los correspondientes Planes y del documento de equidistribución o/y el de ejecución y esté terminado de ejecutar el proceso urbanizador, y como **suelo urbano no consolidado**, en el caso de que dicho proceso no esté ultimado.
2. Los terrenos incluidos en Planes Parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable del anterior Plan que se incorporan a éste, se clasifican como:
 - 2.1. **Suelo urbano consolidado**, si cumplen los requisitos del artículo 45 de la LOUA, cuando haya recaído ya aprobación definitiva de los correspondientes Planes y del documento de equidistribución y/o el de ejecución y esté terminado de ejecutar el proceso urbanizador.
 - 2.2. **Suelo urbanizable ordenado**, cuando haya recaído ya aprobación definitiva de los correspondientes planes y no tenga aprobado el documento de equidistribución y/o de ejecución, o éste no haya empezado a ejecutarse.
 - 2.3. **Suelo urbanizable sectorizado**, cuando, al momento de la entrada en vigor del presente Plan haya recaído, al menos, aprobación inicial de los correspondientes planes de desarrollo.

Artículo 15.2.2. Régimen aplicable.

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

SECCIÓN 2ª. PLANEAMIENTO Y ÁMBITOS DE GESTIÓN CUYA ORDENACION SE RESPETA (PA).**Artículo 15.2.3. Ámbito de aplicación**

1. Se regula en esta sección el régimen aplicable al planeamiento de desarrollo (Planes Parciales: PP; Planes Especiales de Reforma Interior: PERI; Planes Especiales: PE; Estudios de Detalles: (ED) aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se respeta e incorpora al mismo (PA). Dichos Planes se recogen en el plano P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas".
2. Los Estudios de Detalle aprobados definitivamente, pero que no se incluyen expresamente como PA no quedan incorporados, en principio, a este Plan General. Sin embargo, cuando el Ayuntamiento de forma expresa lo admita, se mantendrá la validez de aquellos Estudios de Detalle que no aparezcan explícitamente como PA, siempre que la ordenación contenida en los citados estudios de detalle sea compatible con la ordenación propuesta por el PGOU.

Se entiende que esta Administración admite, sin necesidad de pronunciamiento expreso, la vigencia de aquellos Estudio de Detalles cuya tramitación y aprobación haya coincidido en el tiempo con el periodo de tramitación y aprobación del presente Plan General con la finalidad de completar o adaptar algunas de sus determinaciones.

Tanto los Estudios de Detalles incluidos como PA, como aquellos otros que se consideren en vigor, estarán vigentes solo en cuanto al objeto para el que fueron elaborados, por lo que para el resto de determinaciones urbanísticas se estará a lo previsto en el presente Plan General.

3. Igualmente se incluyen en esta Sección las Unidades de Ejecución previstas en el Plan General del 97, no remitidas a planeamiento de desarrollo, cuya ordenación detallada era establecía el propio PGOU/97. Se considerarán como PA si el presente documento de revisión mantiene sus determinaciones.

Artículo 15.2.4. Determinaciones generales.

1. En cada ámbito de planeamiento cuya ordenación se respeta (PA) serán de aplicación las determinaciones establecidas en los mismos, si bien, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios respecto de las ordenanzas de uso y edificación que deban aplicarse:
 - a) Planes Parciales (PP): tienen sus propias ordenanzas particulares de uso y edificación que son las que prevalecen, no obstante, las remisiones puntuales que hagan a la Normativa del Plan General deben entenderse hechas, ahora, a la del presente Plan. En el caso de que existan planes parciales que cuando fueron aprobados asumieron las ordenanzas del PGOU vigente en ese momento como ordenanzas particulares propias, éstas serán las suyas.

- b) Planes Especiales de Reforma Interior o de Conjuntos Históricos Artísticos (PERI): deben contener sus ordenanzas propias por lo que, éstas, se mantienen en los mismos términos expresados en el apartado anterior. No obstante, en algunos PERI pueden no contenerse esas ordenanzas si no guardan relación con el objeto de dicha reforma, en cuyo caso habría que estar a lo dispuesto en el apartado siguiente.
 - c) Planes Especiales de carácter temáticos (PE): sin perjuicio de las propias condiciones particulares que en los mismos se establecen y que este Plan respeta (PA), el régimen urbanístico del suelo al que se refieren estos Planes Especiales es el común del suelo urbano que se regula en el presente PGOU. Por lo tanto, las ordenanzas de uso y edificación de Plan General vigente son las de aplicación.
 - d) Estudios de Detalle (ED): el criterio es idéntico al contenido en el apartado precedente y al determinado en el último párrafo del punto 2 del artículo anterior.
2. Sin perjuicio de lo anteriormente indicado, las ordenanzas de edificación y usos del presente PGOU son de aplicación subsidiaria y complementaria para todos los aspectos puntuales no previstos en aquellos Planes Parciales y Planes Especiales en general (PA), que contienen ordenanzas particulares propias por exigencia legal.
3. No obstante lo anterior, se admite que en los ámbitos con planeamiento aprobado cuya ordenación se respeta puedan instarse modificaciones o revisiones de los mismos de conformidad con las previsiones y procedimientos recogidos en la normativa urbanística y en este Plan.
4. Igualmente se admite la aplicación de los parámetros y de los usos correspondientes a la ordenanza establecidos por este Plan General, con sus condiciones inherentes, siempre que ello no suponga en ningún caso aumento del techo edificable de los terrenos.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la necesidad de redactar, en su caso, un Texto Refundido del expediente de Planeamiento incluido en este régimen, que concrete o ajuste dichas determinaciones.

Artículo 15.2.5. Gestión.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 58 de la LOUA, el presente Plan determina tanto en los planos "P.2.3 Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones Urbanizadoras" como en las fichas urbanísticas correspondientes, las áreas de reparto correspondientes a los ámbitos de PA.

Artículo 15.2.6. Criterios de ejecución

1. Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que este Plan General disponga otra cosa.
2. El Ayuntamiento podrá introducir las modificaciones que estime procedentes en su ejecución que supongan una mejor gestión del mismo o la simplificación de los trámites necesarios, siempre que queden garantizados, en todo caso, los sistemas de actuación establecidos en el planeamiento y la equitativa distribución de beneficios y cargas.
3. Si el planeamiento no hubiese delimitado dichos ámbitos de gestión o no se hubiese establecido aún el sistema de actuación, la delimitación de la unidad de ejecución, cuando sea precisa, así como la elección del sistema se establecerá conforme al procedimiento del artículo 106 de la LOUA, salvo que expresamente se establezcan las pertinentes determinaciones en este Plan General.
4. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de dos años (2) a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General. En otro caso, se procederá a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

Artículo 15.2.7. Aprovechamiento subjetivo.

1. La cuantía del aprovechamiento subjetivo en los ámbitos de planeamiento a los que se refiere esta sección se establecerá en función del grado de cumplimiento, a la entrada en vigor del presente Plan General, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
2. A los efectos regulados en este artículo, el grado de cumplimiento del deber de urbanizar se modulará en función de los plazos previstos, fijados en el planeamiento o en su defecto en el legislación urbanística, y en correspondencia al grado efectivo de urbanización.
3. En el caso de que por la Administración municipal se considere necesario que quede acreditada la situación legal y real de ejecución, se estará al procedimiento establecido en la disposición transitoria tercera de la LOUA.

SECCIÓN 3ª. PLANEAMIENTO CUYA ORDENACION SE MODIFICA (PAM).**Artículo 15.2.8. Ámbito de aplicación.**

Se regula en esta sección el régimen aplicable al planeamiento de desarrollo (Planes Parciales: PP; Planes Especiales de Reforma Interior: PERI; Planes Especiales: PE; Estudios de Detalles: ED) aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se modifica por este último (PAM). Dichos Planes se recogen en el plano de P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas".

Artículo 15.2.9. Determinaciones generales.

1. En cada ámbito de planeamiento cuya ordenación se modifica serán de aplicación las determinaciones establecidas en el propio planeamiento (PP, PERI, PE y ED) que se modifica y las correspondientes a las modificaciones introducidas por el Plan General.
2. Si las modificaciones derivadas de la aplicación del nuevo Plan son de escasa entidad y no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, el régimen aplicable será, a todos los efectos, el establecido en la Sección anterior para el planeamiento cuya ordenación se respeta (PA).

En estos casos no será preciso, para aplicar las modificaciones previstas en este Plan respecto de esos ámbitos de planeamiento aprobado, la tramitación de una figura de planeamiento, ni en la modificación de las existentes, bastando, a tales efectos, el estricto respeto de dichas previsiones de modificación y el cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones. Y ello, sin perjuicio de la procedencia de exigir la redacción de un Texto Refundido del planeamiento de desarrollo, que incorpore las pequeñas modificaciones introducidas por el Plan General, en los casos en que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

3. Si las modificaciones introducidas por el Plan General hacen preciso un nuevo proceso de gestión, lo que se recoge expresamente en la correspondiente Ficha normativa, precisarán, en todo caso y a fin de adecuar sus determinaciones a las de este Plan General, Modificación de Elementos del planeamiento anterior y, en su caso, Texto Refundido.
4. Sin perjuicio de lo anterior, será también de aplicación lo establecido en el artículo 15.2.4. de estas Normas.
5. En los ámbitos de planeamiento aprobado con modificaciones (PAM) podrán alterarse, de forma puntual, sus determinaciones urbanísticas mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante un Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, a excepción, de que tengan por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente, en cuyo caso, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

Artículo 15.2.10. Gestión.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 58 de la LOUA, el presente Plan determina tanto en los planos "P.2.3 Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones Urbanizadoras" como en las fichas urbanísticas correspondientes, las áreas de reparto correspondientes a los ámbitos de PAM.

Artículo 15.2.11. Criterios de ejecución.

1. El planeamiento cuya ordenación se modifica se ejecutará conforme a las previsiones establecidas al respecto en el Expediente de Modificación de Elementos que al efecto se redacte o, en otro caso, en el Texto Refundido del planeamiento de desarrollo que se apruebe incorporando las pequeñas modificaciones introducidas por el Plan General en los casos en que el Ayuntamiento lo estime conveniente.
2. En defecto de previsión expresa se estará a lo dispuesto en el art. 15.2.6 para los ámbitos de planeamiento aprobado cuya ordenación se respeta (PA).

Artículo 15.2.12. Aprovechamiento subjetivo.

1. Si las modificaciones introducidas por la nueva ordenación precisan de un nuevo proceso de gestión, el aprovechamiento subjetivo se determina en la forma siguiente:
 - 1.1 Si en el momento de entrar en vigor el Plan General se han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización el aprovechamiento urbanístico derivado del planeamiento anterior debe entenderse patrimonializado.

Por consiguiente será indemnizable la reducción del mismo, como consecuencia de las modificaciones efectuadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.1 de la LOUA puesto en relación con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

La indemnización podrá efectuarse, de conformidad con el propietario afectado, computando las cesiones de terrenos con aprovechamiento lucrativo ya efectuadas. En cuanto a las cesiones para dotaciones, se entenderán permutadas por las que resulten de la nueva ordenación en la parte que corresponda.
 - 1.2 Si en el momento de entrar en vigor el Plan General aún no se ha cumplimentado el deber de cesión, equidistribución y urbanización no cabe entender patrimonializado el aprovechamiento urbanístico, por lo que no es exigible indemnización alguna en base a la reducción del aprovechamiento. En todo caso, las cesiones efectuadas se computarán o devolverán al propietario.
2. En cualquier caso, para evaluar el cumplimiento de dichos deberes se aplicarán los criterios expuestos en el punto 2 del artículo 15.2.7.

SECCIÓN 4ª. PLANEAMIENTO EN TRAMITE (PA-T y PAM-T).**Artículo 15.2.13. Ámbito de aplicación y régimen aplicable.**

1. Lo constituyen aquellos instrumentos de planeamiento previstos en el PGOU/97 referidos a sectores de suelo urbanizable, sectorizados o no, y a ámbitos de suelo urbano no consolidado que han estado tramitándose al mismo tiempo que la Revisión del citado Plan y que en el momento de la entrada en vigor de éste aún no han alcanzado la aprobación definitiva.
2. Los sectores y ámbitos que continúen en trámite a la entrada en vigor del presente Plan General, en los términos expresados en el apartado anterior, se consideraran **PA-T o PAM-T**, según los casos, y se ajustarán en todo, a las determinaciones que se establecen en la presente sección.
3. Dichos instrumentos de planeamiento se ajustarán plenamente a la LOUA, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la misma.
4. No obstante, si el Plan General no modificase las determinaciones de ordenación de dicho planeamiento (**PA-T**) no será precisa su nueva tramitación siempre que, a la entrada en vigor del Plan General, el planeamiento en tramitación hubiese superado ya la fase de aprobación inicial y su aprobación definitiva no introduzca modificaciones sustanciales.

En todo caso se incorporarán, a la aprobación definitiva de los mismos, las determinaciones de gestión establecidas en este Plan General que les correspondan y, en concreto, las referentes a delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, así como, a la cuantificación de los excesos de aprovechamiento si los hubiese.

5. Si al momento de la entrada en vigor del PGOU resulta que éste modifica algunas de las determinaciones de ordenación de los planeamientos que han estado en tramitación paralelamente a la tramitación de éste (**PAM-T**), dichas determinaciones deberán de quedar incorporadas a los mismos al tiempo de sus respectivas aprobaciones definitivas.

En cualquier caso se incorporarán en ese momento las determinaciones de gestión establecidas en este Plan General que le correspondan y, en concreto, las referentes a delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, así como, a la cuantificación de los excesos de aprovechamiento si los hubiese.

6. En los ámbitos de planeamiento aprobado con modificaciones, en trámite, (**PAM-T**), podrán alterarse de forma puntual sus determinaciones urbanísticas mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante un Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, a excepción, de que tengan por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente, en cuyo caso, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

7. El régimen urbanístico de los ámbitos de suelo urbano o urbanizable, cuyos planeamientos de desarrollo previstos en el PGGOU 97, se encuentran en trámite e identificados en el documento de revisión con las siglas “PA-T o PAM-T” y pendientes de aprobación definitiva a la entrada en vigor de la revisión del presente PGOU será el recogido en la Disposición Transitoria “Primera Bis” de la presente normativa.

Artículo 15.2.14. Gestión.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 58 de la LOUA, el presente Plan determina tanto en los planos “P.2.3 Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones Urbanizadoras” como en las fichas urbanísticas correspondientes, las áreas de reparto correspondientes a los ámbitos de PA-T y PAM-T.

CAPITULO TERCERO. LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE.

Artículo 15.3.1. Licencias concedidas con edificación concluida.

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

Artículo 15.3.2. Licencias concedidas y con los actos autorizados aún no concluidos.

1. En caso de que la licencia esté concedida a la entrada en vigor del Plan General la fijación del aprovechamiento medio no afectará a la plena eficacia de la misma.
2. Cuando los actos autorizados por las licencias urbanísticas concedidas con carácter previo a la entrada en vigor del presente Plan General no estén iniciados o concluidos y resultaren disconformes con la nueva ordenación urbanística de forma apreciable, el Ayuntamiento podrá revocar dichas licencias de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 174 de la LOUA, debiendo indemnizar al propietario de acuerdo a lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En cualquier caso, estas licencias estarán incursas en causa de caducidad si no se han cumplido los plazos para iniciar y terminar los actos amparados por ellas. En el procedimiento que se incoe para la declaración de la caducidad no procederá, en modo alguno, otorgar prorrogas de las licencias si son disconforme con la nueva ordenación urbanística, salvo que su titular se adapte a la normativa del nuevo Plan.

3. Excepcionalmente, se podrá acordar el mantenimiento de las licencias disconformes con la nueva ordenación urbanística de forma apreciable, lo que requerirá previamente la modificación de elementos del Plan General.

Artículo 15.3.3. Licencias en tramitación.

1. Las peticiones de licencia presentadas antes de la fecha de entrada en vigor del Plan General, y sin perjuicio de los efectos que sobre la tramitación de sus procedimientos respectivos tuvo las suspensiones acordadas durante el proceso de revisión del mismo, se resolverán conforme a las previsiones de éste, siempre y cuando los actos administrativos se produzcan dentro del plazo establecido legalmente para ello.

2. Los solicitantes de licencias interesadas con anterioridad a la publicación de los acuerdos de suspensión adoptados durante el procedimiento de revisión de este Plan, y que no hayan desistido de su solicitud, tendrán derecho a ser indemnizados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento puesto en relación con el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, si una vez que el presente Plan entre en vigor se demuestra la incompatibilidad del proyecto presentado con sus determinaciones.

Artículo 15.3.4. Régimen de las edificaciones realizadas y de los usos implantados en base a las anteriores licencias.

Lo dispuesto en este Capítulo se entiende sin perjuicio del régimen de fuera de ordenación o fuera de ordenanzas al que puedan quedar sometidos, en su caso, los edificios, construcciones e instalaciones realizadas y los usos y actividades implantadas, al amparo de las licencias otorgadas con arreglo al planeamiento anterior al presente.

CAPITULO CUARTO. EDIFICACIONES EXISTENTES.**Artículo 15.4.1. Situaciones conformes a la nueva ordenación.**

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

Artículo 15.4.2. Construcciones, edificaciones, instalaciones, usos y actividades conformes con el planeamiento anterior.

1. Los edificios, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes a la entrada en vigor del Plan General que, en virtud de lo dispuesto en la Disposición adicional primera de la LOUA sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda, por el transcurso de los plazos, las medidas previstas para el restablecimiento de la legalidad se entienden patrimonializados a los efectos dispuestos en este Plan.
2. Sin perjuicio de lo anterior, dichas construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - 2.1. Fuera de ordenación.
 - 2.2. Asimilados a la situación de fuera de ordenación.
 - 2.3. Fuera de ordenanzas.
 - 2.4. Conforme a la nueva ordenación.

Artículo 15.4.3. Situaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos de la Disposición adicional primera de la LOUA se consideran en situación legal de fuera de ordenación por ser disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones así como los usos y actividades existentes que se encuentren en las siguientes situaciones:
 - 1.1. Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.
 - 1.2. Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.
 - 1.3. Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

- 1.4. Los que se sitúen en la zona de dominio público marítimo-terrestre y en la zona de servidumbre de protección.
2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquier de los niveles de protección o en los catálogos de los planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios de la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables.
4. En cuanto al derecho a indemnización por cambio de planeamiento, cuando proceda, se estará a lo dispuesto en citado artículo 35 de la legislación estatal.

Artículo 15.4.4. Situación de asimilación a la de fuera de ordenación.

1. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán asimilados al régimen de fuera de ordenación previsto en la Disposición adicional primera de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
2. En idéntica situación quedarán, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en el 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo.
3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se incluye en este Plan General respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilación a la situación de fuera de ordenación.
4. La resolución dictada por el órgano competente, por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en sus propios términos, declarará el inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, identificando las circunstancias que la motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo, con indicación expresa de que sólo podrán realizarse las obras recogidas en el artículo 15.4.5. Debiéndose instar, por esta Administración, la constancia de dicha resolución en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

5. En el caso de imposibilidad material o legal de ejecución, las licencias permitidas en el artículo 15.4.5 sólo serán otorgadas en el caso de que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado hubiese sido íntegramente satisfecha
6. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de esas obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

Artículo 15.4.5. Efectos de la calificación de fuera de ordenación y de la declaración en situación de asimilación a la de fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación o en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, es causa de denegación de licencias de obras. Excepcionalmente, y siempre que el uso pretendido para la edificación o construcción sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud, podrán concederse licencias para:

1. Las obras de reparación, conservación o adaptación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.
2. Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
3. Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
4. Las parciales y circunstanciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de cinco (5) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el punto 1.3 del artículo 15.4.3.
5. Las parciales y circunstanciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de cinco (5) años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso a que hace referencia el punto 3 del artículo 4.7.28.
6. Las obras permitidas a las que se refiere la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de Costas, con relación a las edificaciones emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito y en el resto de la zona de servidumbre de protección.

Artículo 15.4.6. Situación de fuera de ordenanzas.

1. Se encontrarán en situación de “fuera de ordenanzas” los edificios, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades que aún siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan no se encuentran en ninguno de los supuestos del punto 1 del artículo 15.4.3 ni del artículo 15.4.4, por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, las situaciones de fuera de ordenanza producidas por los cambios de la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables.

Artículo 15.4.7. Consecuencias del fuera de ordenanzas.

1. Además de las obras previstas en el artículo 15.4.5 se admiten para los edificios calificados como fuera de ordenanzas la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, reforma, adaptación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.
2. Asimismo, se admite la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad y demás parámetros urbanísticos no superen los permitidos por la normativa del presente Plan General. En este caso, la actuación en función de sus características y alcance se sujetará al régimen de sustitución de la edificación, debiendo justificar el propietario, en su caso, la disponibilidad del aprovechamiento correspondiente.
3. La edificación existente en los solares destinados a uso dotacional privado podrá mantenerse y se permitirán además las obras a que se refiere el punto 1 de este artículo siempre que se mantenga la afectación al uso dotacional privado y las exigencias funcionales que el mismo requiere.
4. Podrá autorizarse la legalización de la actividad preexistente, siempre que ésta cumpla la normativa específica de dicha actividad, que en cada caso le sea de aplicación.

Artículo 15.4.8. Edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas, y usos y actividades implantados, contraviniendo el Plan General precedente.

1. Siempre y cuando hubiesen transcurridos los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas, así como los usos y actividades implantados durante la vigencia del anterior Plan con incumplimiento de las normas referentes a edificabilidad, ocupación y uso del suelo y que, ya entonces, resultaban disconformes e incompatibles con dicho planeamiento, quedarán sometidas al régimen establecido para las situaciones de fuera de ordenación en el artículo 15.4.4.

2. En caso de que dichos plazos no hubiesen aún concluido, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o venta forzosa de los referidos inmuebles.

Artículo 15.4.9. Situaciones conformes a la nueva ordenación

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