

Artº 1.2.2. Conversión en suelo urbano

La conversión de suelo urbanizable en suelo urbano se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial, a medida que se realizan todos los elementos exigidos por el mismo.

A efectos de la determinación de un momento concreto en que un suelo urbanizable pasa a convertirse en suelo urbano, se deberá extender acta de recepción de acuerdo con lo establecido en el Artº 180.3 del Reglamento de Gestión, sin perjuicio de que sea conveniente dilatar la ejecución de algunos acabados o terminaciones, en cuyo caso se garantizará su ejecución mediante plazos fijados en el acta de recepción citada, y aval bancario por un importe igual al total del coste de las obras por ejecutar.

La fecha del acta de recepción será la que servirá para la determinación de las obligaciones fiscales derivadas de su consideración de suelo urbano.

No podrá obtenerse licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad antes de que se extienda la mencionada acta.

Artº 1.2.3. Suelo urbano

El Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece su consideración como suelo urbano.

En relación con la ordenación existente, este Plan:

a) Completa el planeamiento anterior a los niveles de precisión y determinación que exige la Ley del Suelo, para aquellas áreas urbanas existentes o incorporadas no comprendidas en planeamiento parcial anterior.

b) Modifica en mayor o menor medida el planeamiento parcial existente para atender a las mayores exigencias de espacios libres, red viaria y equipamientos, consecuencia del desarrollo económico y social.

c) Respeta determinaciones básicas del planeamiento existente, con las modificaciones y perfeccionamientos que se derivan de la revisión y análisis de los mismos.

d) Unifica tratamientos normativos a fin de evitar una caustística excesiva en los mismos.

Artº 1.2.4. Suelo urbanizable programado

1.- Este Plan General clasifica como suelo urbanizable programado el que, según la política urbanística inspiradora del planeamiento debe ser objeto de urbanización con sujeción al Programa del Plan.

2.- En el suelo urbanizable programado este Plan General contiene las siguientes determinaciones:

a) Sistemas generales y equipamientos comunitarios.

b) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.

c) División del territorio en sectores para el desarrollo de este Plan General en Planes Parciales.

d) Densidad máxima permitida de viviendas, en función del equipamiento comunitario.

e) Estándares a los que se condicionan los Planes Parciales.

f) Aprovechamiento medio de la superficie total del suelo urbanizable programado y de cada uno de los sectores en que se divide este suelo.

Artº 1.2.5. Suelo urbanizable no programado

1.- Este Plan General clasifica como suelo urbanizable no programado el que puede ser objeto de urbanización mediante Programas de Actuación Urbanística y, en desarrollo de los mismos, de Planes Parciales de Ordenación.

2.- En este suelo el Plan General señala las alternativas de usos globales permisibles, y establece las directrices mínimas sobre la actuación urbanística futura a fin de orientar la misma y no comprometer, más allá de lo necesario para el logro de los objetivos de este Plan General, las operaciones que resulten necesarias o convenientes en aras a la evolución de la situación urbanística del territorio.

3.- Para el suelo urbanizable no programado este Plan General establece las limitaciones que deben respetarse y las determinaciones a que deben sujetarse las actuaciones mediante Programa Urbanístico para la realización de unidades urbanísticas integradas.

4.- Las determinaciones establecidas en este Plan General para los Programas de Actuación Urbanística son las siguientes:

- a) Unidad Territorial mínima de actuación.
- b) Edificabilidad y densidad máxima de viviendas.
- c) Viales, espacios libres y dotaciones mínimas.
- d) Usos prohibidos.
- e) Tipo de Ordenación.
- f) Cesiones obligatorias mínimas.

Artº 1.2.6. Suelo no urbanizable.

1.- Este Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que por sus valores de orden agrícola, paisajístico o de otra naturaleza, o por exigencias de limitar la dinámica urbana, deben ser objeto de conservación y protección a fin de impedir su incorporación a las áreas edificadas y evitar su degradación.

2.- Los Planes especiales que se elaboren para el desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan respecto al suelo no urbanizable respetarán las determinaciones contenidas en el mismo. No podrán ampliarse las posibilidades de edificación o admitirse usos en oposición a lo previsto en estas Normas.

Artº 1.2.7. Régimen de suelo detallado.

Para cada clase de suelo se contemplan en estas Normas capítulos específicos que desarrollan el régimen urbanístico que les es propio.

Sección segunda: Usos globales y estructura orgánica del territorio

Artº 1.2.8. Definición de límites.

Los usos globales del suelo y estructura orgánica del territorio se establecen en planos a escala 1:5.000 desarrollándose el suelo clasificado como urbano en juego aparte a escala 1:1.000, 1:500 y 1:2.000.

Los límites entre las distintas áreas coinciden en la mayoría de los casos con:

1.- Elementos físicos concretos (Ejes o bordes de viales existentes, caminos, acequias, etc).

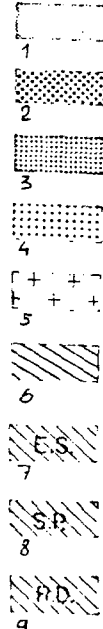
2.- Límites ya establecidos por el planeamiento anterior (Plan Comarcal y los distintos Planes Parciales que lo han desarrollado).

3.- Infraestructura viaria por ejecutar.

En este último caso el límite quedaría condicionado por las variaciones que sufrieran el proyecto y la ejecución de la infraestructura propuesta, debiéndose definir el límite definitivo cuando la traza de la infraestructura-límite quede suficientemente consolidada.

Ante cualquier duda de interpretación de límites, se podrá solicitar una definición al Ayuntamiento, que la concretará a través de sus unidades técnicas.

Artº 1.2.9. Usos globales



Se han distinguido cuatro tipos fundamentales de uso dominante para el municipio: el residencial, el industrial, el institucional y el rural, definiéndose este último por exclusión respecto a los anteriores y los sistemas generales.

El uso mezclado, señalado con la trama (1), corresponde a la mezcla de residencia, comercio, servicios y pequeñas actividades industriales propias de las zonas urbanas centrales.

En cuanto a las zonas predominantemente residenciales se han distinguido las de densidad superior o igual a 75 viviendas por hectárea (trama 2), las de 60 viviendas por hectárea (trama 3) y las iguales o inferiores a 40 viviendas por hectárea (trama 4).

Las zonas con uso predominantemente industrial se señalan con la trama (5).

Las zonas de uso institucional se señalan con la trama (6), aunque en función del tipo dominante de las instalaciones a implantar se distingue entre institucional enseñanza superior (7), institucional servicios públicos (8) e institucional recreativo-deportivo (9).

Para las zonas en las que no se define un