

## CAPITULO IV. NORMAS PARA LA REDACCION DE LOS PLANES PARCIALES

### Artº 4.4.1. Estado actual. Información.

1. En los planos de estado actual se definirán los límites del sector, que serán mero desarrollo de los establecidos en el juego de planos dedicado al suelo urbanizable programado, de acuerdo con los criterios del artículo 4.1.4. de este título.

Dicha delimitación deberá ser supervisada por el Ayuntamiento, que se pronunciará en casos de límites dudosos. En cuanto al cálculo de superficies, se tendrá en cuenta lo señalado en el artículo 4.1.3. de este título.

2. En caso de realizarse el levantamiento topográfico por coordenadas, se tendrá en cuenta la existencia de una red básica para el municipio (sistema UTM) a la que se hará referencia.

3. Se señalarán los elementos de interés, indicados o no desde el Plan General, incluyendo en este concepto todo el arbolado y elementos vegetales de valor, edificios, cercas, pozos, etc.

A la información gráfica se añadirá una descripción de los elementos y su interés.

### Artº 4.4.2. Determinación de las titularidades de los terrenos.

El Plan Parcial delimitará con precisión los elementos públicos y privados, definiendo:

1. Zonas y elementos de carácter público, que estarán constituidas por:

A. Sistema viario y aparcamientos públicos a él vinculados.

B. Sistema de espacios libres de dominio y uso público, que como mínimo será el establecido en los artículos 10, 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

C. Parcelas correspondientes a centros de educación preescolar, guardería, EGB y BUP, así como parques deportivos y equipamiento social, que como mínimo serán los establecidos en los artículos 10, 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

2. Zonas y elementos de carácter privado, que podrán estar constituidas por:

A. Parcelas destinadas al uso dominante.

B. Parcelas destinadas a otros usos compatibles y complementarios del dominante,

C. Reservas dotacionales,

3. Situaciones de dominio privado afectas por un uso público servidumbres etc.

### Artº 4.4.3. Parcelación

Excepto para los espacios libres de uso y dominio público y los viales del mismo carácter, el Plan Parcial dividirá el territorio en parcelas, para las que definirá con precisión su superficie y condiciones de edificación.

Las parcelas deberán cumplir con las siguientes características:

1. Disponer por lo menos en uno de sus frentes de acceso público rodado.

2. Recaer directamente a los sistemas de abastecimiento y evacuación de agua del Plan Parcial.

3. La organización interior de la edificación será tal que todo edificio independiente que se instale en la parcela cuente con una posibilidad de acceso rodado que cumpla con la normativa existente para protección de incendios y que acometa a por lo menos una de sus entradas.

### Artº 4.4.4. Terrenos de uso y dominio públicos.

Las reservas de terreno de uso y dominio público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas al aire libre, de recreo y de expansión deberán ser objeto detallado de Proyecto de ejecución a incluir en el Proyecto de Urbanización del Polígono correspondiente. Dicho proyecto se redactará de acuerdo con la normativa municipal en vigor para este tipo de obras y en contacto con las Unidades Técnicas Municipales.

La normativa a establecer en las Ordenanzas del Plan Parcial en cuanto a posibles edificaciones en dichos espacios no deberán permitir otros usos que los complementarios (kioscos

de bebidas, periódicos o música, aseos, guarda de material de mantenimiento, porches, etc.) siempre en proporción inferior al 5% de la superficie total de la zona, y altura no superior a la baja.

### Artº 4.4.5. Infraestructuras.

Los aspectos relativos a red viaria, tráfico e infraestructuras en general, tanto a nivel de Plan Parcial como de Proyectos de Urbanización de los Polígonos correspondientes, se redactarán de acuerdo con la normativa municipal en vigor para este tipo de obras, y en contacto con las Unidades Técnicas Municipales.

### Artº 4.4.6. Plan de Etapas.

El Plan de Etapas deberá ajustarse a las previsiones del Programa.

No deberá entrar en conflicto con los criterios de equidad a tener en cuenta en la división poligonal en cuanto a aprovechamiento y cargas, ni con la lógica gestión de dichos polígonos de actuación.

### Artº 4.4.7. Polígonos de Actuación.

La división de un Plan Parcial en polígonos de actuación se deberá hacer teniendo en cuenta los criterios de distribución equitativa expresados en el Artº 117 de la L.S. y el 36 del R.G.<sup>1</sup>.

A estos efectos, a la hora de justificar la semejanza de aprovechamiento entre polígonos, se aplicará un mecanismo de asignación de coeficientes igual al empleo para la determinación del aprovechamiento de los sectores en el presente documento, teniendo en cuenta las diferencias de cargas en cuanto a infraestructuras, edificación a derribar, etc. entre los polígonos.

### Artº 4.4.8. Ordenanzas.

Las ordenanzas del Plan Parcial deberán remitirse a las generales incluidas en este documento en los aspectos regulados por éstas. Cualquier variación deberá ser debidamente justificada y podrá ser rechazada por el Ayuntamiento.

### Artº 4.4.9. Régimen transitorio.

En tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, las condiciones para edificar o levantar otras instalaciones en el suelo urbanizable programado son las expresadas en el artículo 42 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Las obras y actuaciones que supongan un incremento del valor de los predios, como vallados, plantaciones no de temporada, etc., necesitarán licencia previa y no serán objeto de indemnización. Asimismo se podrá denegar la licencia a cualquier actuación que pueda dificultar la ejecución de los planes, como movimiento de tierras, tendidos de conducciones, etc.

### Artº 4.4.10. Cambios de titularidad.

Los propietarios afectados por Planes Parciales aprobados deberán comunicar al Ayuntamiento los posibles cambios de titularidad, segregaciones o anexiones de fincas, etc.

## TITULO V. NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

### CAPITULO I. DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

#### Artº 5.1.1. Elementos del suelo urbanizable no programado.

Se consideran como elementos constituyentes del suelo