

edificación en el mismo solar que ocupa el edificio o instalación el propietario al demolerlo voluntariamente o por término de la vida útil del mismo podrá edificar sujetándose a las previsiones de estas Normas.

3.1.3.6. La actuación prevista en el presente planeamiento (Normas Subsidiarias) en la parte Sur de la manzana delimitada por las calles ARACIEL, ALCAZAR, y LA CONCEPCION no entrarán en vigor en tanto se mantenga el destino de Monasterio de los inmuebles y terrenos que la componen, excepto las derivadas de la protección que conlleva su carácter histórico-artístico. En el supuesto de que desapareciese ese destino, sin necesidad de nuevo acto formal alguno, serán de rigurosa observancia las prevenciones y determinaciones que afectan a dichos terrenos y que se prevén en las presentes Normas.

### 3.2. Suelo urbanizable

#### 3.2.1. Definición de Suelo Urbanizable (Apto para ser urbanizado)

De acuerdo con el Artículo 714 C de la Ley del Suelo, se definen como Suelo Urbanizable, aquellas «zonas en que puede utilizarse», de acuerdo con las prescripciones contenidas en estas Normas Subsidiarias.

#### 3.2.2. Características y criterios de delimitación del Suelo Urbanizable

Las zonas definidas en estas Normas Subsidiarias como Suelo Urbanizable (apto para la urbanización), lo han sido por presentar como mínimo una de las siguientes características intrínsecas:

– Situación colindante con el suelo clasificado como urbano en estas Normas Subsidiarias. Esto quiere decir, que la accesibilidad que estas zonas ofrecen, no implicaría costos desproporcionados (ni funcionales, ni materiales) a la hora de ser convertidas en suelo urbano.

– Facilidad de utilizar las infraestructuras y servicios urbanos existentes, lo que en unos casos significa posibilidad de su puesta en uso.

Para la delimitación del Suelo Urbanizable, además de considerar las características intrínsecas de las distintas zonas, se han tenido en cuenta, por una parte, su relación física y funcional con los desarrollos existentes, y por otra, su aptitud para desempeñar la función que se les asigna en estas Normas Subsidiarias. En este sentido, la delimitación del Suelo Urbanizable, se ha realizado incluyendo aquellas zonas que poseyendo las características citadas anteriormente,

– Permiten completar y complementar (a modo de «ensanches»), los desarrollos existentes.

– Tienen expectativas de desarrollo urbano durante el periodo de vigencia de las Normas.

– Permiten localizar reservas y dotaciones de modo funcional para responder no sólo a las necesidades internas del propio desarrollo, sino también a los déficits acumulados en el suelo urbano.

– Su magnitud y carácter no altera la función y el carácter del desarrollo existente.

– Su ordenación no requiere más control previo que la redacción de un Plan Parcial.

#### 3.2.3. Acciones permitidas y normas que las regulan

En suelo Urbanizable, la única acción permitida es la de ordenación de los polígonos que se fijan en estas Normas Subsidiarias, mediante la redacción y aprobación de los correspondientes Planes Parciales.

En tanto no se aprueben los Planes Parciales, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, estarán sujetos a las limitaciones impuestas por el Artículo 85.1 de la Ley del Suelo.

El ámbito para la redacción de un Plan Parcial se establece en estas Normas Subsidiarias, fijando expresa y gráficamente los límites de los polígonos de Suelo Urbanizable en los Planos de Avance de planeamiento. Los planes Parciales que los desarrollen, deberán abarcar como mínimo, un polígono. Los límites de estos polígonos, se han trazado teniendo en cuenta su ajuste a las vías existentes y propuestas para garantizar su enlace con el sistema general de comunicaciones, la funcionalidad de las cesiones correspondientes, la compatibilidad con las escalas de promoción inmobiliaria usuales en Alfaro y la distribución de la propiedad territorial.

Para cada zona clasificada como Suelo Urbanizable, se establecen las condiciones límites, aprovechamiento, reservas y dotaciones, etc. que deben respetarse en la redacción de los Planes Parciales, con independencia de los mínimos que exija la Ley del Suelo o cualquier otra normativa o instrucción vigente en el momento de su redacción. Las condiciones específicas que debe cumplir cada Plan Parcial, son las expresadas.

En todos los casos, será obligatoria la cesión gratuita al Ayuntamiento de:

– Los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, espacios libres de dominio y uso público, zonas deportivas públicas, equipamientos escolares, etc.

– El 10% de aprovechamiento del Polígono.

En todos los casos, la aprobación de los Planes Parciales, irá vinculada a los plazos concretos en que deben realizarse la reparcelación, urbanización y edificación, así como a la garantías económicas para su ejecución.

La edificación y usos existentes en Suelo Urbanizable en la fecha de aprobación de estas Normas Subsidiarias, se considerarán consolidadas hasta la formación del correspondiente Plan Parcial que determine el nuevo uso y características del polígono, salvo las excepciones establecidas en las normas particulares de cada Plan Parcial.

Los edificios instalaciones situados en este suelo que resulten disconformes con lo establecido en las presentes Normas serán sometidas rigurosamente a las limitaciones derivadas de su condición de fuera de Ordenación.

En el caso de que por resultar conforme con las Normas queden consolidados, se computarán en superficie y volumen (a efecto de cesiones obligatorias) que serán tenidas en cuenta en la posible reparcelación para la equitativa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento.

### 3.3. Suelo no urbanizable

#### 3.3.1. Definición

Se clasifican como Suelo No Urbanizable, en estas Normas, todos los terre-

nos del término Municipal no incluidos como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable (Artículo 80 y 81.2 de la Ley del Suelo).

#### 3.3.2. Características y criterios de delimitación

Para su delimitación se han tenido en cuenta tanto las características naturales de los terrenos que determinan la aptitud para albergar actividades agrícolas, frente a actividades urbanas, como aquellas otras que se derivan de su posible función en la consecución de una imagen de desarrollo propuesto. El peso de unas u otras características permite en estas Normas, diferencias de grados o subclases de suelo «No Urbanizable», de acuerdo con la Ley del Suelo, denominados: Suelo no urbanizable (sin protección específica) y Suelo No Urbanizable Protegido.

##### 3.3.2.1. Suelo No Urbanizable Protegido

Las características que justifican la protección de estos terrenos delimitados gráficamente en los planos de Avance, son

- Explotación agrícola y ganadera.
- Forestal.
- Por su suelo, flora, fauna, paisaje, cursos o masas de agua y demás elementos naturales.
- Yacimientos arqueológicos.
- Por su posibilidad de formación de núcleo urbano.

##### 3.3.2.2. Suelo No Urbanizable (sin protección específica)

La característica dominante de esta subclase es la de constituir un suelo residual, en el que no existen recursos específicos a proteger, y tampoco parece justificada su inclusión como Urbanizable, en función de las expectativas de desarrollo previsibles a corto y medio plazo.

#### 3.3.3. Acciones permitidas y normas que las regulan

A) Con carácter general, las acciones en el suelo no urbanizable, sea o no protegido, estarán sujetas a las limitaciones que establece el artículo 86 en relación con el 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, quedando específicamente prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas (aquellas que su utilización no esté ligada al medio agrícola).

B) Las actividades ganaderas (granjas, corrales, establos, etc.) con sujeción a las distancias y condicionamientos impuestos por la Legislación Sanitaria, solamente se podrán ubicar fuera de las áreas de protección del núcleo urbano, fijadas en plano, y en todo caso a una distancia superior a 1.000 metros del límite del suelo urbano o apto para urbanizar con uso residencial.

C) Las actividades insalubres o peligrosas solamente se podrán emplazar a más de 2.000 metros del límite del suelo urbano o apto para urbanizar con uso residencial.

D) En las segregaciones y divisiones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse segregaciones o fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (Ley de Reforma y Desarrollo Agrario).

E) La determinación específica que deben cumplir todas las actuaciones será el resultado del estudio del apartado posterior (Normas para el Suelo No Urbanizable).

F) Cuando surja alguna iniciativa de especial interés municipal o social, debidamente justificada y apreciada como tal por el Pleno de este Ayuntamiento, con quorum de mayoría absoluta, se podrán realizar construcciones o instalaciones sin sujeción a las limitaciones que impone el apartado 3.3.3.4, ni a la de la parcela mínima edificable.

G) Se prohíbe la parcelación urbanística en terrenos no urbanizables.

H) Las edificaciones existentes en SUELO NO URBANIZABLE, y fuera de ordenación en el momento de la aprobación de la Normas se considerarán consolidados de acuerdo con los usos a que están destinadas y las características físicas de la construcción. La nueva edificación o la reforma sumada a la existente no podrá suponer una ocupación referida a la superficie de la parcela a la que queda vinculada superior al:

– 0% en usos residenciales, sin que ello suponga aumento del número de viviendas.

– 20% en usos no residenciales.

– Sin límite, previa justificación de su interés social, para edificios dotacionales.

– 0% para el uso específico de granjas y actividades análogas.

I) En cualquier caso, la parcela mínima para la construcción en SUELO NO URBANIZABLE es la de 2.000 m<sup>2</sup> para edificaciones de hasta 20 m<sup>2</sup> (casillas) y de 5.000 m<sup>2</sup> para las construcciones de mayor superficie, ambas en medida útil.

##### 3.3.3.1. En Suelo No Urbanizable Protegido

a) Los terrenos y espacios incluidos en esta clasificación «no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiere proteger» (Art.º 86. 2 de la Ley del Suelo).

b) En función del anterior principio normativo, sólo podrán autorizarse acciones directamente relacionadas con el necesario mantenimiento, mejora y explotación de los recursos agrícolas, forestales o paisajísticos protegidos.

c) En las zonas protegidas por motivos agrícolas se estará a lo dispuesto en el punto correspondiente (Normas para suelo no urbanizable).

d) En las zonas protegidas como consecuencia de la reserva para la implantación de la variante, no podrá realizarse ninguna obra de edificación hasta la concreción del proyecto definitivo, con un plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas.

##### 3.3.3.2. Suelo No Urbanizable Genérico

a) Podrán realizarse las siguientes edificaciones en Suelo No Urbanizable. Construcciones y edificaciones destinadas a la guarda de aperos, frutos y productos del campo y albergue de las inclemencias climatológicas, siempre que dichas edificaciones tengan una superficie útil igual o inferior a 20 m<sup>2</sup>.

b) También se autorizarán otras construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca.

c) Asimismo, lo serán las que se ajusten a las Normas y Planes del Ministerio