

Si la discrepancia se produce entre documentos escritos, primará el texto de las Normas Urbanísticas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella en la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de conservación y protección del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y del sometimiento de ésta a los intereses públicos.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. Clasificación de suelo. Los terrenos que constituyen el término municipal se clasifican de acuerdo con la legislación urbanística vigente en: suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable. Se trata por tanto, de acuerdo con el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento, de Normas Subsidiarias tipo b).

2.1.1. Suelo Urbano. Es aquel que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo en su artículo 81, las Normas señalan como idóneo para acoger las actividades y edificaciones de carácter urbano.

En esta clase de suelo, el planeamiento pormenoriza su ordenación física mediante el señalamiento de alineaciones, la asignación de usos, la fijación de las condiciones y el tratamiento de los espacios públicos.

El régimen jurídico de esta clase de suelo queda establecido en el artículo 83 de la citada Ley del Suelo. En su apartado 1 se dice que, además de las limitaciones específicas que le imponen las Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías reglamentarias.

En el apartado 3 se establecen las obligaciones de los propietarios de suelo urbano que se concretan en efectuar las cesiones y costear la urbanización.

2.1.2. Suelo apto para urbanizar. Comprende los terrenos que las Normas declaran adecuados, en principio, para ser urbanizados según las exigencias del desarrollo urbano.

Se fijan para estas áreas desde el planeamiento general, los usos globales y los índices volumétricos así como las condiciones que deben cumplirse para proceder a su urbanización.

En esta clase de suelo, los propietarios vienen obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y a equipamientos en la cuantía reglamentariamente establecida. Además, deben ceder también gratuitamente, el 10% del aprovechamiento medio del sector.

Este suelo apto para urbanizar, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, está sujeto a las mismas limitaciones que el suelo clasificado como no urbanizable, sin que la declaración de su aptitud para ser urbanizado surta hasta entonces efecto alguno, ni habilite para llevar a cabo ningún tipo de operaciones urbanísticas.

2.1.3. Suelo no urbanizable. Comprende la parte del territorio municipal que no se destina a usos urbanos, sino a las actividades propias del medio rural. El régimen legal de esta clase de suelo viene regulado en el artículo 85 de la Ley e implica, en síntesis, la reducción del contenido del derecho de propiedad al uso y disfrute del mismo, conforme a su propia naturaleza, es decir, a su aprovechamiento agrícola o simplemente rústico.

A este respecto se obliga en el suelo no urbanizable a respetar las incompatibilidades de usos señaladas en las Normas, a ajustarse a la legislación agraria en cuanto a divisiones y segregaciones y a limitar las construcciones a las vinculadas a los usos autorizados.

Además, se establecen distintos niveles de protección en determinadas zonas en función de sus valores agrícolas, forestales, naturales y/o paisajísticos. Estos espacios no podrán ser destinados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza y/o lesionen el valor que se quiere proteger.

2.2. Construcciones e instalaciones de carácter provisional. Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

Estas obras exigirán informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo.

2.3. Incidencia de las normas sobre las construcciones preexistentes. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resultaren disconformes con sus determinaciones serán considerados fuera de ordenación.

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de realizar obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo establecido en el art. 60 de la Ley del Suelo.

No obstante, podrán autorizarse obras de consolidación en aque-

llas construcciones preexistentes situadas en suelo urbano y ajustadas al planeamiento anterior, y en aquellas obras situadas en suelo no urbanizable cuando no estuviere prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años.

En concreto se admite la posibilidad de ampliación dentro de su parcela, de las industrias existentes en suelo no urbanizable hasta un 50% del volumen actualmente construido.

3. DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

3.1. Condiciones generales para su desarrollo. La ampliación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos correspondientes.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

3.2. Tipos de planes y proyectos.

3.2.1. Objeto. La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos del planeamiento general, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos. Los Planes y Proyectos que pueden desarrollar estas Normas son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras ordinarios.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

3.2.3. Planes especiales. A. Contenido: Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

A.1. En todo caso en el ámbito del "suelo urbano" los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios públicos y privados y dentro de cada uno de ellos los espacios libres de las áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que, por exclusión, son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.

- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).

- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.

- Definición y diseño de espacios públicos que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres habrá de contar con una propuesta de especies vegetales a incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.

- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.