

CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE	PLANO N.º 1 Y 3	NOMBRE ZONA DEPORTIVA	ZONA DE ORDENACION II
DESCRIPCION Area de ribera de propiedad pública integrada en la Finca de Viñuelas.			
OBJETIVOS Completar la oferta de instalaciones deportivas en el pueblo.			
USOS	CARACTERISTICOS	Equipamientos.	
	COMPATIBLES	Zonas verdes.	
	PROHIBIDOS	Los restantes.	
CONDICIONES ESPECIFICAS			
<ul style="list-style-type: none"> - Se tratará de integrar las instalaciones deportivas a uno y otro lado de la carretera. - Se procurará la integración del conjunto dentro del paisaje de ribera. 			
OBSERVACIONES			

7. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANIZABLE.

7.1. Ambito de aplicación. Constituirán el Suelo Urbanizable los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento declaren aptos, en principio, para ser urbanizados, y se delimiten como tales en los Planos.

7.2. División en sectores. El Suelo Urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en los planos correspondientes. Las Normas particulares que establecen las condiciones específicas que además de las de carácter general afecten al desarrollo de cada sector se incluyen en las fichas de ordenación.

7.3. Condiciones generales para su desarrollo. Régimen del suelo.

7.3.1. Sistema de actuación. La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en el Plan Parcial correspondiente. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regula en el apartado 3.3.2. de estas Normas Urbanísticas.

7.3.2. Planes parciales. La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en Suelo Urbanizable requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de los sectores definidos por las Normas Subsidiarias.

Los Planes Parciales en su contenido y tramitación se ajustarán a lo establecido en el apartado 3.2.4. de esta normativa.

7.3.3. Polígonos. Para su ejecución los sectores podrán dividirse en polígonos que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios del Artículo 117 y concordantes de la Ley del Suelo.

7.3.4. Ejecución de infraestructuras. Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación previa de un Plan Especial, sólo podrá realizarse en este suelo las obras correspondientes a las infraestructuras territoriales.

7.3.5. Obras y proyectos de urbanización. La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se hay aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcan la totalidad del sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollan. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del apartado 3.2.6. y del capítulo 5 de estas Normas Urbanísticas.

7.3.6. Derecho a edificar. El derecho a edificar en Suelo Urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren asimismo los siguientes requisitos:

A) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.

B) Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

7.3.7. Edificaciones y urbanización simultáneas. Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos A y B anteriores los siguientes:

C) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

D) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

E) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esa garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza, depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

F) Que en el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado E anterior.

7.3.8. Edificaciones del sistema general y local. Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en el apartado 7.3.4., podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas generales, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos C y D anteriores.

7.3.9. Parcelación. No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

7.4. Obligaciones de los propietarios. Como consecuencia del desarrollo del Suelo Urbanizable los propietarios de los terrenos están obligados a: