

A N E X O

NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO Y JURIDICO DEL SUELO. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES.

CAPITULO I

DISPOSICIONES

Artículo 1. Ambito Territorial

1. Las presentes NN.SS. son de aplicación en todo el término municipal.

Artículo 2. Vigencia

1. Estas NN.SS. entrarán en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.R. y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se modifiquen o revisen.

Artículo 3. Revisión.

1. Estas NN.SS. habrán de ser revisadas en los siguientes supuestos:

a) Al aprobarse en Plan Director Territorial de coordinación que afecte al término municipal y a las previsiones de las NN.SS.

b) La aparición de usos no previstos que afecten gravemente al destino del suelo.

c) Cuando se haya cubierto el 80% del suelo previsto para la edificación.

Artículo 4. Modificación.

1. Será posible la modificación de estas NN.SS. en los siguientes supuestos:

a) Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no afecten al modelo territorial ordenado en ellas.

b) Cambios en la calificación del suelo, excepto si éstos se refieren a alterar usos de "equipo público" (definido en Normas Reguladoras de Usos) por otros de aprovechamiento privado.

c) Establecimiento de sistemas generales, no previstos en las NN.SS. que no modifiquen el modelo territorial ordenado en ellas.

Artículo 5. Interpretación.

1. Las Normas Urbanísticas de estas NN.SS. se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la Memoria. Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto y, en todo caso, la solución más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos. No obstante ello, en lo relativo a cotas, superficies, etc. se entenderá siempre a las mediciones que se deduzcan de la realidad a pesar de lo que se desprenda de los Planos y del texto literario.

Artículo 6. Régimen Urbanístico del suelo.

1. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del suelo y, en virtud de ella, en las presentes NN.SS., con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos, a su calificación y las medidas de protección que les afectan.

Artículo 7. Clasificación del suelo.

1. Los terrenos del término municipal se clasifican en urbanos, urbanizables y no urbanizables.

El ámbito espacial de las mencionadas categorías de suelo se delimita en el Plano de Ordenación que habrá de actualizarse cada año, recogiendo las modificaciones que se produzcan en cada una de las clases de suelo mencionadas anteriormente, como consecuencia del desarrollo de estas NN.SS.

Artículo 8. Suelo Urbano.

1. Constituye el suelo Urbano los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación por tener algunas de las siguientes características:

a) Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Los que, aún careciendo de algunos de los servicios mencionados en el apartado anterior, tienen su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos la mitad de la superficie que estas Normas Subsidiarias prevean pueden ser objeto de edificación.

Artículo 9. Suelo Urbanizable.

1. Constituye el suelo Urbanizable los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, los cuales son aptos para ser urbanizados, por no ser necesarios preservar de la urbanización y sean suficientes para satisfacer las necesidades de expansión.

Artículo 10. Suelo no urbanizable.

1. Constituye el Suelo no Urbanizable todos los terrenos del término municipal que hay que preservar del proceso urbanizador y aquellos que en la actualidad no son necesarios para cubrir las necesidades de expansión.

CAPITULO II

NORMAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCION

Artículo 11. Suelo Urbano.

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como urbano en estas NN.SS. podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias y las operaciones de Compensación o Reparcelación.

Artículo 12. Suelo Urbanizable.

1. El suelo urbanizable se desarrollará y ejecutará a través de la redacción del correspondiente Plan Parcial.

Artículo 13. Suelo no Urbanizable.

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como no urbanizable en estas NN.SS. podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos que se exija la redacción de un Plan Especial.

Artículo 14. Planes Parciales.

1. Contendrán las determinaciones establecidas en el artículo 13 L.S. y 45 y ss. del R.P.

2. Los Planes Parciales estarán integrados por los documentos previstos en el artículo 13.3. L.S. y 57 y ss. R.P.

3. Los Planes Parciales de iniciativa particular, deberán contener, además de las determinaciones anteriores señaladas, las previstas en el artículo 46 R.P. y la documentación fijada en el artículo 64 R.P.

Artículo 15. Planes Especiales

1. Aunque inicialmente no se prevea en estas Normas Subsidiarias la necesidad de redactar Planes Especiales concretos, se podrán redactar siempre que se cumplan algunos de los objetivos previstos en los artículos 17, 22 y 23 de la Ley del Suelo.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y comprenderán los documentos exigidos por la L.S. y R.P. según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

Artículo 16. Estudios de Detalle.

1. Podrán formularse para establecer alineaciones y rasantes, reajustar y adaptar dichas alineaciones y rasantes previstas y fijar la ordenación completa de los volúmenes de edificabilidad.

Estos estudios de detalle estarán sujetos a las limitaciones establecidas en el artículo 14 L.S., debiendo contener los documentos relacionados en el artículo 66 R.P.

Artículo 17. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de estas Normas Subsidiarias y, en suelo urbanizable, la ejecución del Plan Parcial, conforme a los artículos 15 de la Ley del Suelo y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Las obras de Urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos previstos en el artículo 69 L.S. serán las siguientes:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

d) Red de distribución de energía eléctrica.

e) Red de alumbrado público.

f) Jardinería en los espacios libres.

g) Redes de telefonía y otras.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones finadas en estas Normas Subsidiarias o Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Artículo 18. Proyectos de Obras Ordinarias.

1. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse conforme a la legislación de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones relacionadas en el apartado 3 del artículo anterior, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc..., no siendo necesario para la aprobación de tales proyectos, seguir el procedimiento previsto en el artículo 41 de Ley del Suelo.

Artículo 19. Sistema de Compensación.

1. En el Sistema de Compensación, la gestión y ejecución de la urbanización del polígono, la realizan los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro. Para ello, deberán constituirse en Junta de Compensación salvo que sea un solo propietario, que será la responsable ante la Administración de la Urbanización completa del polígono.

2. En dicho sistema, para el justo reparto de cargas y beneficios, la Junta de Compensación redactará el oportuno Proyecto de Compensación, que será aprobado por el Ayuntamiento, en el que se localizará la cesión del 10% del Aprovechamiento Medio, y en el que se adjudicará las fincas resultantes, tras el reparto equitativo de las cargas.

3. La cesión de derecho al Municipio, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, será tras la aprobación del proyecto de compensación, si bien, podrán ser ocupados para la ejecución de las obras de urbanización, aún no habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento.