

manzanas, el propio Plan se remite a la iniciativa privada al objeto de que ésta, mediante la presentación de una ficha de características, configure la edificación y el diseño de la manzana, cumpliendo siempre los parámetros de ordenación establecidos en el Plan.

3.º.— Que ello así, únicamente quedaría por resolver un pequeño error mecanográfico y la adaptación de alguna disposición relativa al suelo no urbanizable al Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural. Aspectos estos fácilmente subsanables y, en opinión de esta Comisión, insuficientes para denegar o suspender la aprobación, puesto que, no debe olvidarse que, en virtud del principio de "lex specialis" en un eventual caso de conflicto entre el Plan General y el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural, este resultaría de aplicación preferente.

A la vista de todo lo cual, con las aclaraciones señaladas en el cuerpo del presente, el Pleno de la Comisión, vistas las propuestas elevadas por la Comisión Permanente de urbanismo,

ACUERDA

Hacer suya la promovida por D. José María Blanco Oños y, en su virtud, aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Arnedo, señalando al Ayuntamiento la necesidad de corregir determinados preceptos de la regulación del suelo no urbanizable, dando cuenta de ello a esta Comisión y recordándole que en casos de conflicto, será de aplicación lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural.

ANEXO ADJUNTO

TITULO 1
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 1.0.1.— Objeto y ámbito del Plan General

1. El objeto del presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Arnedo, es la Ordenación integral del municipio definiendo la estructura general urbanística de su territorio y el régimen jurídico correspondiente a las diferentes categorías de suelo.

2. El Plan General ha sido redactado en cumplimiento del acuerdo plenario de la corporación de fecha 15 de Mayo de 1984 en ejercicio de su propia competencia urbanística.

Artículo 1.0.2.— Vigencia

1. El Plan General entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de La Rioja.

2. La vigencia del Plan General será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

Artículo 1.0.3.— Efectos

La entrada en vigor del Plan General le conferirá los efectos de publicidad, ejecutoriedad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones, tal como regula el Título Primero de la Vigente Ley del Suelo.

Artículo 1.0.4.— Revisión

1. Los contenidos del Plan General se podrán revisar y alterar en cualquier aspecto y extensión cuando se haya producido cambios significativos en la estructura socioeconómica del municipio o por consideraciones de carácter supramunicipal que los justifiquen, y, en la medida que invaliden los supuestos que determinan su estructura territorial y/o régimen jurídico del suelo. El reconocimiento y valoración de los cambios se hará por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

2. El Ayuntamiento revisará cada cuatro años el Programa de Actuación contenido en el Plan General.

3. La revisión del Plan General se ajustará a las normas de competencia y procedimiento que establece el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.0.5.— Modificaciones del Plan General

1. Las modificaciones puntuales del Plan que no alteren en su conjunto la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación de suelo se ajustarán a lo establecido en el artículo 49 de la Ley del Suelo.

2. Toda modificación se producirá con grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la viabilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

Artículo 1.0.6.— Afecciones y normativa complementaria

1. En todo lo no regulado por las presentes Normas Urbanísticas, será de aplicación la normativa vigente tanto de carácter básico como sectorial.

2. Con carácter básico será de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística constituida por la Ley del Suelo y Reglamentos.

3. Con carácter sectorial serán de aplicación la legislación, Normativa y disposiciones de los diferentes departamentos ministeriales autonómicos o estatales en el ejercicio de sus competencias.

Artículo 1.0.7.— Contenido documental del Plan General y normas de interpretación

1. Las determinaciones del Plan General están desarrolladas en los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa
2. Planos de Información
3. Memoria Justificativa
4. Planos de Ordenación
5. Normas Urbanísticas,
6. Programa de Actuación
7. Estudio Económico-Financiero

2. El contenido de cada uno de estos documentos se ajusta a lo que se regula en los artículos 38 a 42 del Reglamento de Planeamiento.

3. Las determinaciones de cada uno de los anteriores documentos se interpretarán con base a los criterios que, Partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

5. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas

o sugerencias de los documentos de información y la memoria justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

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

TITULO 2
CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1
DIVISION TERRITORIAL

Artículo 2.1.1.—El aprovechamiento urbanístico del suelo.

1. Las facultades del derecho de propiedad, en orden al aprovechamiento urbanístico de los terrenos, se ejercerán, con carácter general, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y con arreglo a la calificación urbanística de los predios que se establece por el presente Plan General.

2. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.

b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamientos en favor del municipio que graven el polígono o unidad de actuación de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

c) La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, al Polígono o unidad de actuación, o a la parcela en su caso.

d) La sujeción al uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

e) La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como al mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

Artículo 2.1.2.— Regulación detallada.

El régimen de aprovechamiento propio de cada parte del territorio municipal viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenece y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o el ámbito de gestión en que se encuentre.

Artículo 2.1.3.— División urbanística del territorio municipal.

A los efectos de precisar los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión, y de conformidad con las disposiciones legales artículo 77 y siguientes de la Ley del Suelo, la totalidad del territorio municipal se considera dividido por asignación a alguna de las siguientes clases de suelo:

a) Suelo urbano, sujeto a las condiciones generales que regulan el artículo 83 de la Ley del Suelo y a las específicas que se desarrollan en el Título 5 de estas Normas.

b) Suelo Urbanizable Programado, sujeto a las condiciones generales que regula el artículo 84 de la Ley del Suelo, y las específicas que desarrolla el Título 6, Capítulo 1 de estas Normas.

c) Suelo Urbanizado no Programado, sujeto a las condiciones generales que se regulan por el artículo 85 de la Ley del Suelo, y por las específicas que desarrolla el Título 6, Capítulo 2 de estas Normas.

d) Suelo no urbanizable, sujeto a las condiciones generales que regula el artículo 86 de la Ley del Suelo y las específicas que desarrolla el Título 7 de estas Normas.

CAPITULO 2
SITUACIONES FUERA DE ORDENACION

Artículo 2.2.1.— Edificios o instalaciones anteriores a la aprobación del Plan General

1. A los efectos de lo previsto por los artículos 60 y siguientes de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios o instalaciones realizados con anterioridad a la aprobación del Plan General o de los instrumentos que lo desarrollen que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable programado o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General o de los Programas de Actuación Urbanística se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La discrepancia entre las determinaciones del presente Plan General y las circunstancias de hecho, en las demás situaciones no contempladas en el punto anterior y realizadas al amparo de una licencia otorgada con anterioridad, no comportará la consideración de fuera de ordenación.

3. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles sobre los que el Plan General, o instrumentos que lo desarrollen, establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 2.2.2.— Limitaciones en las situaciones fuera de ordenación

1. En los edificios o instalaciones fuera de ordenación a resultas de las situaciones descritas en el artículo anterior no podrán autorizarse obras con excepción de las previstas en el artículo 60 de la Ley del Suelo.

2. En las instalaciones industriales situadas fuera de ordenación que no resulten nocivas, molestas o insalubres en relación con su entorno, podrán autorizarse obras de consolidación, reparación y ampliación hasta de un 20% de la superficie edificada