

sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos por el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. Constituye el aprovechamiento medio el aprovechamiento urbanístico que el Plan General otorga, en cada sector, a cada metro cuadrado de terreno de suelo urbanizable, y cuya adjudicación corresponde en un noventa por ciento a los titulares de derechos sobre los terrenos afectados y en un 10 por ciento al Ayuntamiento de Arnedo.

Artículo 8.2.5.-OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

a. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Arnedo, o en su caso el órgano urbanístico actuante del Ayuntamiento,

* La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

* El exceso de aprovechamiento cuando el medio del sector exceda al de la totalidad del suelo urbanizable programado, a los fines de compensación previstos en el artículo 48, apartado 4 de la Ley del Suelo.

* El 10% restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentra la finca.

b. Costear la urbanización total.

c. Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o resulte expresamente de disposiciones legales.

d. Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan.

e. Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público procediendo a su cerramiento con arreglo a las condiciones establecidas en la presente normativa así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

Artículo 8.2.6.-EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. 1. Las facultades de edificación contempladas en los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los planes parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento, por lo que hasta que no se den estas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales de la ciudad o aquellas otras de carácter provisional previstas en el artículo 58.2. de la Ley del Suelo, que podrán ser autorizadas si no hubiesen de dificultar la ejecución del Plan y se adoptasen las garantías contempladas en dicho artículo.

2. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de parcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b. Que la infraestructura básica del Polígono esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considere previsible que a la terminación de la edificación de la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso 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.

3. A los efectos del Plan General, se entenderá por infraestructura básica el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes servicios como a la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

4. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las cesiones de licencia correspondientes.

a. Las vías de servicio exclusivo para acceder a las parcelas privadas del polígono que figuren como espacios privados en el Plan o estudio de detalle correspondientes.

b. Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado de carácter privado.

c. La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario o red de transportes privado.

5. La concesión de cualesquiera licencia de nueva planta en el Polígono deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

6. Con la primera licencia de ejecución simultánea que se conceda en un polígono deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c del número 4.

7. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

8. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irroga-

do. Asimismo, comportará la pérdida de fianza, que se haya prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 8.2.7.-PLANES PARCIALES. 1. En la actualidad se encuentran definitivamente aprobados el Plan Parcial del Sector RI.2. «Entreviñas» y el Plan Parcial del Sector I.2. que desarrolla el S.E.P.E.S., ambos de las Normas Subsidiarias Municipales.

2. Las condiciones de aprovechamiento, y usos así como su desarrollo temporal deberá adecuarse a las disposiciones contenidas en su documentación, sin perjuicio del cumplimiento del régimen general que se señala en este Título para el Suelo Urbanizable.

CAPITULO 3

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 8.3.1.-DEFINICION Y DELIMITACION. 1. Constituyen el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que el Plan General recoge en reserva de futuras necesidades de crecimiento urbano y que no forman parte de la programación del mismo, por cuanto no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para el logro de los objetivos fijados en el Plan.

2. La delimitación de las áreas que se establecen en el suelo urbanizable no programado aparecen en el Plano de Clasificación y Estructura mediante la indicación del Programa de Actuación Urbanística que le corresponde con el código PAU ().

3. En cada área de suelo urbanizable no programado se cumplirán las determinaciones específicas que se expresan en las fichas que incluyen estas Normas para cada Programa de Actuación Urbanística y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquiera que sea la figura de planeamiento que las desarrolle.

Artículo 8.3.2.-DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. 1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de Arnedo podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Tales Programas, que se formularán directamente con el propio Ayuntamiento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentos expresados en el artículo 12.1.3. de estas Normas, y aquellos otros que se precisen conforme a las Bases del Concurso que pueda convocarse para su formulación o ejecución.

3. Las determinaciones contenidas en las respectivas fichas sobre el carácter de la actuación se entenderán referidas a la formulación del Programa de Actuación Urbanística y tendrán carácter indicativo.

4. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.

Artículo 8.3.3.-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. 1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado estarán sujetos, además de a lo contemplado por el artículo 85 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a las siguientes limitaciones:

a. No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

b. Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el número 2 del artículo 85 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título 7 de las presentes normas, relativo al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho Título sobre la constitución del núcleo de población.

c. Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias o las destinadas a vivienda familiar que puedan autorizarse conforme al apartado anterior, estarán afectos al régimen de provisionalidad contemplado en el artículo 58.2. de la Ley del Suelo durante los 8 años iniciales de vigencia del Plan.

d. En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.

2. Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

Artículo 8.3.4.-AMBITO DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA. Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada uno de los sectores que se establecen en el Plano de Clasificación y Estructura, de forma que los Programas de Actuación Urbanística que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguno de los sectores previstos, salvo determinación específica expresada en la ficha del propio sector.

Suelo Urbanizable No Programado. Ficha de características.

Sector P.A.U. 1

1. Condiciones de uso y aprovechamiento

Superficie total sector 66.150 m.²