

Suelo tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

Artículo 9.2.2.- DEBERES Y CARGAS. 1. Los propietarios de suelo urbano están obligados a:

a. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, en todo caso, los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros de Educación General Básica al Servicio del Polígono o unidad de Actuación correspondiente y a efectuar las cesiones de terreno con destino a equipamiento público en los términos que resultan del presente Plan General según los Polígonos y Unidades de Actuación delimitados o que puedan llegar a serlo.

b. Costear la urbanización.

c. Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

d. Edificar los solares dentro de los planos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el capítulo primero del Título IV de la Ley del Suelo.

e. Mantener los terrenos y Plantaciones existentes en las condiciones que se establecen en las presentes Normas.

2. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de esta norma se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan conforme a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3 del Texto Refundido y a lo previsto en las presentes Normas.

3. Las unidades de actuación podrán ser continuas o discontinuas.

Artículo 9.2.3.- CONDICIONES PARA LA CONSIDERACION DE SOLAR. 1. Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano que cumplan los requisitos exigidos por el artículo 82 de la Ley del Suelo.

2. A estos efectos se fijan por estas Normas como requisitos mínimos de urbanización, que deberán ejecutarse con anterioridad a las obras de edificación, los siguientes:

a. Explanación, encajado de bordillos y base del firme de las vías de cesión obligatoria.

b. Saneamiento.

c. Red de distribución de agua, riego e hidrantes.

d. Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

e. Red de alumbrado público.

f. Obra civil de los parques y jardines públicos en su caso.

g. Acometidas de servicios de terrenos para dotación de equipamiento, en su caso.

3. Se considera urbanización complementaria, susceptible de ejecución simultánea con las obras de edificación, la siguiente:

a. Cableado y colocación de armarios en redes de electricidad, alumbrado y teléfono.

b. Capas de rodadura en calzada.

c. Pavimentación de aceras.

d. Colocación de farolas de alumbrado público.

e. Acondicionamiento de espacios libres privados, en su caso.

f. Plantación y acabado de espacios libres públicos, en su caso.

4. Las condiciones de cada uno de los servicios de urbanización e infraestructuras se regulan por el Título 4 de estas Normas.

Artículo 9.2.4.- CONDICIONES PREVIAS PARA EDIFICAR. 1. Los terrenos que no se encuentren incluidos dentro de un polígono o unidad de actuación, por el Plan General o por decisión posterior, para poder ser edificados, deberán tener la consideración de solar y cumplir las condiciones de Ordenación correspondientes.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse las obras de edificación, si se asegura, por la propiedad, la ejecución simultánea de las obras de urbanización que faltaren mediante las condiciones y garantías que se fijan en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Si el terreno está incluido dentro de un Polígono o Unidad de Actuación, de los que se proponen por el Plan o resulten de su ejecución posterior, se deberá cumplir además:

a. Que hayan adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de compensación o reparcelación correspondientes.

b. Que esté formalizada la totalidad de cesiones resultantes libres de cargas, gravámenes y ocupantes y se acredite el pago del saldo deudor de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación respectiva.

4. Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorios y gratuitos asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en polígonos o unidades de actuación determinados por el propio Plan, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

CAPITULO 3

GESTION EN SUELO URBANO

Artículo 9.3.1.- EJECUCION DEL PLAN. 1. La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano cuando no se trate de realizar directamente los sistemas generales o actuaciones aisladas, se realizará por polígonos o unidades de actuación que podrán ser continuas o discontinuas.

2. El Plan General define una serie de unidades de actuación cuyas condiciones de aprovechamiento, ordenación y ejecución se señalan en las fichas correspondientes dentro de la Ordenanza 3.

3. Además de las unidades de actuación que el Plan General define y sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística que resulte aplicable, se podrán delimitar de oficio por el Ayuntamiento o instancia de los particulares interesados unidades de actuación que podrán ser discontinuas siguiendo el procedimiento que se establece en el siguiente artículo.

Artículo 9.3.2.- UNIDADES DE ACTUACION DISCONTINUAS. 1. En el área de Remodelación del Casco Antiguo se podrá acumular el aprovechamiento urbanístico dentro de la misma finca o mediante transferencias entre propietarios de diferentes parcelas a los efectos de mejorar las condiciones del viario y de los espacios libres mediante las cesiones gratuitas correspondientes, dentro de los límites impuestos por la Ordenanza correspondiente.

2. A tal fin podrán delimitarse Unidades de Actuación continuas o discontinuas dentro del Área citada.

3. Con anterioridad o simultáneamente deberá tramitarse el correspondiente Estudio de Detalle que contemple la nueva ordenación de volúmenes y las

mejoras propuestas en el viario o espacios libres, sin cuya aprobación definitiva no procederá la actuación.

4. Simultáneamente a la delimitación de la unidad de actuación se podrá tramitar el expediente de reparcelación de los terrenos incluidos en la unidad.

5. Las unidades reparcelables así formadas podrán limitar sus efectos, conforme a lo que establece el artículo 99.3 de la Ley del Suelo, a las compensaciones económicas que procedan, además de hacer efectivas las cesiones gratuitas que correspondan y regularizar, cuando fuere necesario, los linderos de las fincas aportadas.

TITULO 10

REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 10.0.1.- DEFINICION Y LOCALIZACION. 1. Los sistemas generales comprenden los elementos principales que articulan y complementan las diferentes áreas funcionales de la ciudad y que junto con estas constituyen el modelo de desarrollo urbanístico dentro de la estructura general y orgánica que el Plan define para la totalidad del territorio municipal.

2. Los sistemas generales se organizan bajo tres acepciones, cuyo contenido y subdivisiones y localización se describe a continuación:

a. Sistema General de comunicaciones: comprende la red viaria principal y la trama ferroviaria. Se localiza en los planos de Clasificación de Suelo y Estructura con el código S.G.C.

b. Sistema General de Espacios Libres: comprende el conjunto de espacios destinados a parques públicos y zonas verdes para el conjunto de la ciudad. Se localizan en los planos de Clasificación de Suelo y Estructura con el código S.G.L. y en los planos de Ordenación en Suelo Urbano con el código L.1.

c. Sistema General de Equipamiento: corresponde a las diferentes dotaciones de equipamiento comunitario que el Plan General dispone para el funcionamiento urbanístico de la ciudad en su conjunto. Se localizan en los planos de Clasificación de Suelo y Estructura con el código S.G.E. y en los planos de Ordenación en Suelo Urbano con los diferentes códigos que se señalan en el artículo 6.5.2. de estas Normas.

Artículo 10.0.2.- REGULACION DE USOS Y APROVECHAMIENTO. 1. El régimen urbanístico del suelo de los sistemas generales será el correspondiente a su clasificación como urbano, urbanizable o no urbanizable.

2. El aprovechamiento urbanístico en los Sistemas Generales en Suelo Urbano es el que se establece, según los usos previstos, por las Condiciones Generales y Particulares, Título 6 y en las fichas correspondientes del Programa de Actuación.

3. El aprovechamiento urbanístico de los Sistemas Generales incluidos en suelo urbanizable programado será el aprovechamiento medio del cuatrienio al que correspondan. El de los incluidos en el SUNP será el aprovechamiento medio que fije el PAU correspondiente.

4. La regulación de usos para los sistemas generales será la que correspondan en base a las Condiciones Generales y Particulares que se establecen en el Título 6 de estas Normas.

Artículo 10.0.3.- TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO. 1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Arnedo con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidentes con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Arnedo quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

Artículo 10.0.3.- OBTENCION DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES. 1. La obtención de suelos destinados a los sistemas generales situados en terrenos de titularidad privada se efectuará por aplicación del instituto de la expropiación forzosa o como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo que corresponda.

2. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el Programa de Actuación.

3. Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento que los sistemas generales conforme a lo dispuesto en el artículo 134.2 en relación con el 64 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, obteniendo en su caso las compensaciones que proceden con arreglo a las presentes Normas.

4. La transmisión al Ayuntamiento de Arnedo de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

a. Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.

b. Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.

Artículo 10.0.5.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES. 1. Para la ejecución de un Sistema General deberá estar previamente aprobado el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial en su caso.

2. Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

a. Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión existentes.