

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 podrán 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 haya 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 el 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 ajustarse 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:

A) Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los Arts. 59 al 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B) Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.

C) Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así lo determine la ficha correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados.

D) Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizados ante notario las cesiones siguientes:

D.1. Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en el Sector o Polígono, en la cuantía definida en los planos.

D.2. Terrenos destinados a viales interiores de sector o polígono.

D.3. Terrenos destinados a Sistemas Interiores conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica del Plan que comprendan los destinados a:

— Sistema de espacios libres de uso y dominio público.

— Centros docentes y culturales públicos.

— Instalaciones deportivas públicas y de recreo.

— Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

D.4. El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente urbanizado.

E) Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

F) Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

7.5. Fichas de Ordenación.

Se recogen a continuación, en forma de fichas, las condiciones particulares de ordenación de cada uno de los sectores a las que deberá acomodarse el planeamiento parcial.

FICHAS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE

CLASE DE SUELO	PLANO No.	NOMBRE	ZONA DE ORDENACION
Apto para urbanizar	5	Franja industrial	
DESCRIPCION	Area desocupada entre el pueblo y el nuevo trazado previsto para la variante		
OBJETIVOS	RESERVA DE SUELO PARA USOS INDUSTRIALES APOYADA SOBRE LA CARRETERA. A su vez servirá de tampón entre éstos y el pueblo		
USOS	CARACTERÍSTICOS COMPATIBLES CONDICIONADOS COMPLEMENTARIOS PROHIBIDOS	INDUSTRIAS Y ALMACENES COMPATIBLES. -Agrícola: Talleres y pequeños almacenes; Comercio, bares y espectáculos, Garage-aparcamiento, Gasolinera, Infraestructuras. -Residencial unifamiliar (uno por industria y/o almacén) -Equipamientos de Plan Parcial -Los restantes	M2 M3 M4 M5 M6 M7 M8 M9 M10 M11 M12 M13 M14 M15 M16 M17 M18 M19 M20 M21 M22 M23 M24 M25 M26 M27 M28 M29 M30 M31 M32 M33 M34 M35 M36 M37 M38 M39 M40 M41 M42 M43 M44 M45 M46 M47 M48 M49 M50 M51 M52 M53 M54 M55 M56 M57 M58 M59 M60 M61 M62 M63 M64 M65 M66 M67 M68 M69 M70 M71 M72 M73 M74 M75 M76 M77 M78 M79 M80 M81 M82 M83 M84 M85 M86 M87 M88 M89 M90 M91 M92 M93 M94 M95 M96 M97 M98 M99 M100
VOLUMEN	TAMAÑO DE PARCELA POSICION DE LA EDIFICACION OCUPACION APROVECHAMIENTO FORMA	PARCELA MINIMA PARCELA MAXIMA ALFARDES SEPARACION LINDEROS COEF. OCUPACION IMPERMEABILIDAD TIPOLOGIA ALTURA MAXIMA/MINIMA ALTURA EN PLANTAS MAXIMA/MINIMA	A definir por el Plan Parcial 60 0,8 sobre parcela neta Edificación asida B + 1/
ESTETICA	La edificación residencial quedará armónicamente integrada en el conjunto		
OBSERVACIONES	El sector necesita para su desarrollo del correspondiente Plan Parcial		