

## 1.9. CONTENIDO DOCUMENTAL

El alcance normativo de este instrumento de planeamiento es el comprendido en los documentos que lo integran que son:

- MEMORIA
- NORMAS URBANISTICAS
- PLANOS
- FICHERO DE ORDENACION
- CATALOGO DE PROTECCION

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.

Si la discrepancia se produce entre documentos escritos, primará el texto de las Normas Urbanísticas.

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

## 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACION DE SUELO

Los terrenos que constituyen el Término Municipal de Cervera de Río Alhama se clasifican de acuerdo con la legislación urbanística vigente en: suelo Urbano, suelo Urbanizable (Apto para Urbanizar) y suelo No Urbanizable. Se trata por tanto, de acuerdo con el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento, de Normas Subsidiarias tipo b.

#### 2.1.1. SUELO URBANO

Es aquel que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo en su artículo 81, las Normas señalan como idóneo para acoger las actividades y edificaciones de carácter urbano.

En esta clase de suelo, el planeamiento pormenoriza su ordenación física mediante, el señalamiento de alineaciones, la asignación de usos, la fijación de las condiciones de la edificación y el tratamiento de los espacios públicos.

El régimen jurídico de esta clase de suelo queda establecido en el artículo 83 de la citada Ley del Suelo. En su apartado 1 se dice que sin perjuicio de las limitaciones específicas que le imponen las Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías reglamentarias.

En el apartado 3. se establecen las obligaciones de los propietarios de suelo Urbano que se concretan en efectuar las cesiones y costear la urbanización.

#### 2.1.2. SUELO URBANIZABLE (APTO PARA URBANIZAR)

Comprende los terrenos que las Normas declaran adecuados, en principio, para ser urbanizados según las exigencias del desarrollo urbano.

Se fijan para estas áreas desde las Normas, los usos globales y los índices volumétricos, así como las condiciones que deben cumplirse para proceder a su urbanización.

En esta clase de suelo, los propietarios vienen obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y a equipamientos en la cuantía reglamentariamente establecida. Además, deben ceder también gratuitamente, el 10% del aprovechamiento medio del sector.

Este suelo Apto para Urbanizar, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, está sujeto a las mismas limitaciones que el suelo clasificado como No Urbanizable, sin que la declaración de su aptitud para ser urbanizado surta hasta entonces efecto alguno, ni habilite para llevar a cabo ningún tipo de operaciones urbanísticas.

#### 2.1.3. SUELO NO URBANIZABLE

Comprende la parte del territorio municipal que no se destina a usos urbanos sino a las actividades propias del medio rural. El régimen legal de esta clase de suelo viene regulado en el artículo 85 de la Ley e implica, en síntesis, la reducción del contenido del derecho de propiedad al uso y disfrute del mismo, conforme a su propia naturaleza, es decir, a su aprovechamiento agrario o simplemente urbanístico.

A este respecto se obliga en el suelo No Urbanizable a respetar las incompatibilidades de usos señaladas en las Normas, a ajustarse a la legislación agraria en cuanto a divisiones y segregaciones y a limitar las construcciones a las vinculadas a los usos autorizados.

Además se establecen distintos niveles de protección en determinadas zonas, en función de sus valores agrícolas, forestales, naturales y/o paisajísticos. Estos espacios no podrán ser destinados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza y/o lesionen los valores que se quieren proteger.

## 2.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el Término Municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

Estas obras exigirán informe previo y favorable de la Comisión Municipal de Urbanismo.

## 2.3. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resultaren disconformes con sus determinaciones serán considerados fuera de ordenación.

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de realizar obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo establecido en el art. 60 de la Ley del Suelo.

No obstante, podrán autorizarse obras de consolidación en aquellas construcciones preexistentes situadas en suelo Urbano y ajustadas al planeamiento anterior, y en aquellas otras situadas en suelo No Urbanizable cuando no estuviere prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años.

## 3. DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

### 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos correspondientes.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento de Cervera de Río Alhama o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación:

### 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS

#### 3.2.1. Objeto

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos del planeamiento general, así como la representación formal de los derechos particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

#### 3.2.2. Tipos

Los Planes y Proyectos que pueden desarrollar estas Normas son los siguientes:

- Planes Especiales
- Planes Parciales
- Estudios de Detalle
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Obras ordinarias
- Proyectos de Reparcelación
- Proyectos de Compensación
- Proyectos de Expropiación
- Proyectos de Parcelación
- Proyectos de Edificación

#### 3.2.3. Planes Especiales

A) Contenido: Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Contenido en suelo Urbano: En todo caso en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

— Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios públicos y privados y dentro de cada uno de ellos los espacios libres de las áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

— Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que, por exclusión, son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.

— Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

— Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la