

que surcan el medio rural, en ausencia de otras protecciones, se establece una banda de defensa de 3 m. afectada de servidumbre permanente de paso, en la que se definen las siguientes limitaciones de uso:

— No se permiten trabajos de arado, cava u otros con una profundidad superior a 50 cm.. Tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

— Cuando las instalaciones discurran en canal, y no tuvieren una zona de defensa legalmente establecida, la zona de servidumbre estará constituida por dos bandas de 2 m. de anchura cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.

7. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANIZABLE

7.1. AMBITO DE APLICACION

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. DIVISION 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 afectan al desarrollo de cada sector se incluyen en las fichas de ordenación.

7.3. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. REGIMEN DE SUELO

7.3.1. Sistema de Actuación:

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la normativa específica (ficha de Ordenación) o, en su defecto, 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 de ámbito territorial.

7.3.5. Obras y Proyectos de Urbanización:

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además de Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los proyectos de Urbanización abarcan la totalidad del sector y deberán ajustarse a las revisiones 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:

— Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.

— 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 dos requisitos anteriores, los siguientes:

— Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

— Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere 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.

— Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento a 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.

— 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 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 ejecutarse, 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 dos primeros requisitos exigidos en el apartado anterior.

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:

— 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.

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

— 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.

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

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

— Terrenos destinados a viales interiores de sector o polígono.

— Terrenos destinados a Sistemas Interiores conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica de 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.

— El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector totalmente urbanizado.

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

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

7.5. FICHAS DE ORDENACION

En el Fichero de Ordenación se recogen, en forma de fichas, las condiciones específicas de ordenación de cada uno de los sectores a las que deberá acomodarse el planeamiento parcial.

8. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO

8.1. AMBITO DE APLICACION

Constituyen el suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de clasificación.

8.2. ZONAS DE ORDENACION

Al objeto de detallar los usos, fijar las condiciones volumétricas y completar las características estéticas de la ordenación, se han delimitado en los planos correspondientes las distintas zonas de ordenación en que se ha dividido el suelo Urbano de Cervera de Río Alhama. La normativa específica para cada una de ellas se recoge en la correspondiente ficha, contenida en el Fichero de Ordenación.

8.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

El grado de definición de estas Normas en suelo Urbano es tal que no se hacen necesarias para su desarrollo figuras intermedias de planeamiento.

Es preciso, eso sí, la formulación de Proyectos de Compensación, Reparcelación o Expropiación; Proyectos de Parcelación; Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias; y Proyectos de Edificación. No obstante, se podrá proceder a la redacción de Planes Especiales de protección, conservación y/o mejora del patrimonio edificado y de los ambientes urbanos; y de Estudios de Detalle a fin de reajustar alienaciones insuficientemente definidas.

8.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como suelo Urbano son las que establece la Ley para esta clase de suelo y las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen.

9. NORMAS DE PROTECCION DE LA EDIFICACION

9.1. ORDENANZA DE CONSERVACION PERIODICA DE FACHADAS

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto, debiendo en cualquier caso, contar con la aprobación del organismo competente.

Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios de una edificación afectada por ella.

9.2. ORDENANZA DE ELIMINACION Y ATENUACION DE IMPACTOS

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio