

serán mero desarrollo de los establecidos en el juego de planos dedicado al suelo urbanizable programado, de acuerdo con los criterios del artículo 4.1.4. de este título. Dicha delimitación deberá ser supervisada por el Ayuntamiento, que se pronunciará en casos de límites dudosos. En cuanto al cálculo de superficies, se tendrá en cuenta lo señalado en el artículo 4.1.3. de este título.

2. La cartografía utilizada para el planeamiento parcial será la municipal analítica, debidamente actualizada. En caso de no disponer de ella se deberá realizar ex-profeso con las mismas características y bases de apoyo, debiéndose comprobar la compatibilidad con la ya existente de tal forma que integren un plano continuo del territorio.

3. Se señalarán los elementos de interés, indicados o no desde el Plan General, incluyendo en este concepto todo el arbolado y elementos vegetales de valor, edificios, cercas, pozos, etc., así como parcelario aparente con su correspondiente referencia catastral. A la información gráfica se añadirá una descripción de los elementos y su interés.

4. Las determinaciones gráficas del Plan Parcial, principalmente ejes del viario, alineaciones y parcelas, se definirán de forma analítica.

Artº 4.4.2 Determinación de las titularidades de los terrenos

El Plan Parcial delimitará con precisión los elementos públicos y privados, definiendo:

1. Zonas y elementos de carácter público, que estarán constituidas por:

A. Sistema viario y aparcamientos públicos a él vinculados.

B. Sistema de espacios libres de dominio y uso público, que como mínimo será el establecido en los artículos 10, 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

C. Parcelas correspondientes a centros de educación preescolar, guardería, EGB y BUP, así como parques deportivos y equipamiento social, que como mínimo serán los establecidos en los artículos 10, 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

2. Zonas y elementos de carácter privado, que podrán estar constituidas por:

A. Parcelas destinadas al uso dominante.

B. Parcelas destinadas a otros usos, compatibles y complementarios del dominante.

C. Reservas dotacionales.

3. Situaciones de dominio privado afectas por un uso público, servidumbres, etc.

Artº 4.4.3 Parcelación

— Excepto para los espacios libres de uso y dominio público y los viales del mismo carácter, el Plan parcial dividirá el territorio en parcelas, para las que definirá con precisión su superficie, condiciones de edificación, uso y tipología. Se justificará que en cada zona la suma de aprovechamientos de las parcelas (calculados con los coeficientes de homogeneización definidos en el artículo 4.1.9), coincide con el aprovechamiento lucrativo de zona Az.

Las parcelas deberán cumplir con las siguientes características:

1. Disponer por lo menos en uno de sus frentes de acceso público rodado.

2. Recaer directamente a los sistemas de abastecimiento y evacuación de agua del Plan Parcial.

3. La organización interior de la edificación será tal que todo edificio independiente que se instale en la parcela cuente con una posibilidad de acceso rodado que cumpla con la normativa existente para protección de incendios y que acometa a por lo menos una de sus entradas.

Artº 4.4.4 Terrenos de uso y dominio públicos

Las reservas de terreno de uso y dominio público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas al aire libre y zonas de recreo y de expansión deberán ser objeto detallado de Proyecto de ejecución a incluir en el Proyecto de Urbanización del Polígono correspondiente. Dicho proyecto se redactará de acuerdo con la normativa municipal en vigor para este tipo de obras y en contacto con las Unidades Técnicas Municipales.

La normativa a establecer en las Ordenanzas del Plan Parcial en cuanto a posibles edificaciones en dichos espacios no deberá permitir otros usos que los complementarios (quioscos de bebidas, periódicos o música, aseos, guarda de material de mantenimiento, porches, etc.) siempre en proporción inferior al 5% de la superficie total de la zona, y altura no superior a la baja.

Artº 4.4.5. Infraestructuras

Los aspectos relativos a red viaria, tráfico e infraestructuras en general, tanto a nivel de Plan Parcial como de Proyectos de Urbanización de los Polígonos correspondientes, se redactarán de acuerdo con la normativa municipal en vigor para este tipo de obras, y en contacto con las Unidades Técnicas Municipales.

Artº 4.4.6. Plan de Etapas

El Plan de Etapas deberá ajustarse a las previsiones del Programa, y debe proponer una secuencia coherente en la ejecución de infraestructuras, sistemas generales y construcciones, atendiendo a los plazos establecidos en el artículo 4.4.9.

Artº 4.4.7. Unidades de Ejecución

Deberá dividirse la totalidad del Plan Parcial (una vez excluidos los sistemas generales asociados) en Unidades de Ejecución, que seguirán el criterio de constituir ámbitos coherentes para su ejecución.

Se estudiará su aprovechamiento y cargas de todo tipo (ejecución de infraestructura, indemnizaciones, etc.) a efecto de las posibles compensaciones.

Se propondrá asimismo el sistema de ejecución correspondiente a cada una de ellas.

Artº 4.4.8. Ordenanzas

Las ordenanzas del Plan Parcial deberán remitirse a las generales incluidas en este documento en los aspectos regulados por éstas. Cualquier variación deberá ser debidamente justificada y podrá ser rechazada por el Ayuntamiento.

Artº 4.4.9. Plazos

— La inclusión de un sector en un cuatrienio determinado supone que al finalizar dicho cuatrienio debe haberse cubierto al menos las siguientes fases de desarrollo:

1. Aprobación definitiva del Plan Parcial.

2. Determinación del sistema de actuación de la totalidad de Unidades de Ejecución.

3. Según el sistema de actuación, los actos siguientes:

a) En el sistema de compensación, la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación.

b) En el sistema de cooperación, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, o la declaración de su innecesariedad.

c) En el sistema de expropiación, la aprobación de la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados.

4. En los terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en los supuestos anteriores, debe haberse iniciado la tramitación correspondiente a su expropiación u ocupación directa. En este sentido se consideran iniciados los trámites con la formulación de la relación de propietarios afectados.

— Con anterioridad al cuatrienio correspondiente, se podrán iniciar las labores previas a la gestión del planeamiento, incluso redacción y aprobación definitiva del Plan Parcial. No podrán sin embargo formalizarse actos de gestión (constitución de Juntas, aprobación de Proyectos de Reparcelación o Compensación, iniciación de expedientes de expropiación u ocupación directa, etc.).

— El esquema general de desarrollo temporal de la ejecución del sector se especificará en el Plan de Etapas del Plan Parcial, que establecerá plazos para la redacción de documentos de gestión en las distintas Unidades de Ejecución, redacción de Proyectos de Urbanización, inicio de obras de Urbanización, etc. respondiendo a una estrategia coherente.

Salvo causas justificadas, a juicio del Ayuntamiento, las obras de urbanización no podrán sobrepasar el cuatrienio siguiente al de programación del sector.

— Los Proyectos de Urbanización de las obras correspondientes a cada Unidad de Ejecución, concretarán los plazos de acuerdo con lo establecido en el punto anterior y lo dicho en el artículo 1.3.2. de estas Normas.

— Los plazos para solicitar la licencia de edificación serán los establecidos en el artículo 1.3.4. de estas Normas.

Artº 4.4.10. Régimen transitorio

En tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, las condiciones para edificar o levantar otras instalaciones en el suelo urbanizable programado son las expresadas en el artículo 42 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Las obras y actuaciones que supongan un incremento del valor de los predios, como vallados, plantaciones no de temporada, etc. necesitarán licencia previa y no serán objeto de indemnización. Asimismo se podrá denegar la licencia a cualquier actuación que pueda dificultar la ejecución de los planes, como movimiento de tierras, tendidos de conducciones, etc.

Se entienden suspendidas las licencias de parcelación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley de Suelo.

Artº 4.4.11. Cambios de titularidad

Los propietarios afectados por Planes Parciales aprobados deberán comunicar al Ayuntamiento los posibles cambios de titularidad sufridos por las fincas.

TITULO V NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CAPITULO I. DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artº 5.1.1. Elementos del suelo urbanizable no programado

Se consideran como elementos constituyentes del suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que se consideran aptos, en principio, para ser urbanizados, pero que no se han incluido en el Programa del Plan, así como las infraestructuras necesarias para su urbanización.

Quedan señalados en el juego de planos "Clasificación del suelo" a escala 1:5.000

Artº 5.1.2. Régimen urbanístico aplicable

— Los terrenos considerados como suelo urbanizable no programado pueden ser objeto de urbanización si se da alguna de las siguientes circunstancias:

A. Mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística (P.A.U.).

B. Si se incluyen en el suelo urbanizable programado en cuatrienios posteriores.

C. Si al revisarse el Plan por las circunstancias expresadas en el artículo 12.1. de la L.S. se incluyen en suelo urbanizable programado.

— En tanto no se den los supuestos anteriores, el régimen aplicable será idéntico al del suelo no urbanizable.