

Artículo 2.4.4.1.5. Relación con la habitabilidad

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

Artículo 2.4.4.1.6. Inmuebles catalogados

Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

Artículo 2.4.4.1.7. Obligación de demoler

1. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo origen en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

TITULO TERCERO REGIMEN GENERAL DEL SUELO Y ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO

CAPITULO 3.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Régimen general del aprovechamiento urbanístico

1.1 Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 58.1 y 76 de la Ley del Suelo, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina las Normas Subsidiarias, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

1.2 Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley del Suelo y a las Normas Subsidiarias, que las cargas y beneficios resultantes se distribuya equitativamente.

1.3 Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deben completar la ordenación urbanística prevista por las Normas Subsidiarias y la delimitación de los polígonos o unidades de actuación conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la Ley del Suelo y, en su virtud, por el propio planeamiento. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

2.1 La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.

2.2 El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven al polígono o unidad de actuación de que se trate, con arreglo a las Normas Subsidiarias del Planeamiento o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

2.3 La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, al polígono o unidad de actuación, o a la parcela en su caso.

2.4 La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

2.5 La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

Artículo 3.1.2 Clasificación del suelo

1. El terreno del término municipal se clasifica en las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable o apto para la urbanización y no urbanizable, según los artículos 91 b) y 93 del Reglamento de Planeamiento.

2. El suelo urbano (S.U.) del municipio de Nalda, comprende los terrenos así clasificados y delimitados en los Planos de Ordenación de las N.S.P., regulándose en cuanto a sus condiciones generales en el capítulo 3.6 del presente título y particularmente en el título sexto de las presentes Normas.

3. El suelo apto para urbanizar (S.A.U.), comprende los terrenos así clasificados y delimitados en los Planos de Ordenación de las N.S.P. declarados favorables, en principio, para ser urbanizados, regulándose en el capítulo 3.5 del presente título.

4. El suelo no urbanizable (S.N.U.), comprende los terrenos así clasificados por las N.S.P., constituidos por todo el suelo del término municipal no clasificado como urbano o apto para la urbanización, a fin de preservarlo del desarrollo urbano con carácter permanente o con fines de protección especial, regulándose en el capítulo 3.4.

5. Suelo de sistemas generales:

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y

especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de sistemas generales se regulan en el capítulo 3.2.4.3.3 de estas Normas.

Artículo 3.1.3. Divisiones del suelo en razón de sus aptitudes urbanísticas secundarias

1. Mediante la clasificación las Normas Subsidiarias determinan la asignación de superficies a los siguientes conceptos:

- Viales.
- Espacios libres.
- Uso público.
- Superficies de uso privado.
- Suelo de protección de infraestructuras.

2. La asignación de usos globales se concreta en los siguientes:

- Residencial.
- Agropecuario.
- Comercial y oficinas (Terciario).
- Público o institucional.
- Cultural y recreativo.
- Comunicaciones, transportes y aparcamientos.

La regularización de usos, se desarrolla en el título cuarto de la presente Normativa urbanística.

Artículo 3.1.4. División del suelo en razón de su planeamiento y gestión urbanística

1. Definiciones generales, planeamiento.

a). Zona.- Superficies de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo.

b). Sector.— Unidad mínima de planeamiento en suelo apto para urbanizar.

c). Area de actuación.— Unidad mínima de planeamiento en suelo urbano.

d). Polígono.— Fraccionamiento del sector o áreas de actuación a efectos de actuación.

e). Sistemas generales.— Conjunto de viales, espacios libres, servicios y equipamientos que urbanísticamente sirven a las necesidades generales del Municipio.

f). Sistemas internos.— Conjunto de viales, espacios libres, servicios y equipamientos que urbanísticamente sirven a un determinado sector, previstos en los correspondientes planes parciales, y en las áreas de Actuación en Suelo Urbano.

2. En razón a su ordenación se distinguen las siguientes superficies:

2.1. En el suelo urbano:

a). Suelo urbano común.— Ordenado de modo directo y finalista y cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las Normas Subsidiarias para la zona de que se trate, y que se definen en el capítulo 3.6.4 con carácter general y título sexto de las presentes Normas, con carácter zonal o particular.

b). Areas de actuación en suelo urbano caracterizadas por desarrollar suelo urbano que precisa previamente de instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución, para conseguir la realización de los aprovechamientos urbanísticos de que son susceptibles.

c). Areas de planeamiento remitido. Coincidente con el suelo, que se define más adelante comprendido en la zona de casco sin consolidar, que precisa de un Estudio de Detalle a efectos de determinar alineaciones y condiciones de edificación de carácter general y particular.

2.2 En el suelo urbanizable

Sectores de suelo urbanizable destinado a polígonos residenciales de segunda vivienda y polígono industrial, sujetos a desarrollo por medio de los correspondientes Planes Parciales.

La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas superficies se contiene en los capítulos 3.5 y 3.6 de las presentes Normas Urbanísticas.

Los sectores de suelo urbanizable o apto para urbanizar están sujetos a desarrollo por medio de Planes Parciales que abarquen sectores completos, aunque podrán ser objeto de Planes Especiales a los efectos del artículo 17.2 y 19 y siguientes de la Ley del Suelo.

3. La división del suelo en razón de la gestión urbanística, sin perjuicio de la delimitación de los polígonos, y demás ámbitos de gestión propios del suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales, o a las decisiones que se adopten para la ejecución de los mismos, para el reparto proporcional de las cargas y los aprovechamientos urbanísticos a través de la Reparcelación de los polígonos citados, o de los consiguientes sistemas de actuación en cumplimiento de las determinaciones del Título III de la Ley del Suelo.

Artículo 3.1.5 Situaciones fuera de ordenación

1. A los efectos del artículo 60 de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que las propias N.S.P. o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable o áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que de las N.S.P. se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados