

al lugar de su emplazamiento por las N.S.P. o por sus instrumentos de desarrollo.

d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo o Inventario de las N.S.P. o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

2. Efectos de la calificación como fuera de ordenación

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1. d. del artículo 3.1.5.1.

CAPITULO 3.2. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.2.1 Definición, delimitación e identificación

1. Constituyen los sistemas generales en los núcleos urbanos los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establecen. Las Normas Subsidiarias, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el municipio de Nalda.

2. Los sistemas generales definidos por las N.S.P. se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de clasificación del suelo y de Estructura Urbana de Nalda e Islallana, hojas nº 8 a 14 y en las hojas 17, 18 y 19 del suelo apto para urbanizar.

3. En la estructura general del territorio, las N.S.P. especifican los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, identificando cada uno de sus elementos y calificación en dichos planos mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.

4. Los códigos de cada elemento de los sistemas generales, que también definen el uso de los sistemas locales, son los siguientes:

1) Elementos de la red Viaria RV (Red viaria) 2)

Red viaria principal R.V.P.

3) Elementos del sistema general de espacios libres y zonas verdes

1) Jardines: J

2) zonas verdes: V

3) Otros: O

4) Destinado a usos públicos

Escolar: E

Deportivo: D

Ayuntamiento: Ay

Sanitario: Sa

Fuerzas Armadas: FA

Cementerio: C

Social: S

Servicio Urban.: SU

Religioso: R

Equ. comunitario: C

Artículo 3.2.2 Regulación de los sistemas generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Título IV dedicado a las condiciones de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2. Del mismo modo, y respecto a determinados elementos de los sistemas generales, las N.S.P. contienen unas recomendaciones para su ejecución, que serán tenidas en cuenta por el Plan Parcial o Especial que contenga la ordenación de dichos elementos.

3. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable delimitados o no por las N.S.P. requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de imponer las condiciones de plazo, y generales de edificación que completen las contenidas en las presentes Normas.

4. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que las N.S.P. remiten a planeamiento especial de reforma interior requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Especial, sin perjuicio de la facultad municipal recogida en el apartado precedente.

Artículo 3.2.3 Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes N.S.P. y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Nalda con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de sistemas generales fijados por las N.S.P. que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Nalda.

3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Nalda quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente N.S.P., de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

Artículo 3.2.4. Procedimientos de obtención de los sistemas generales.

1. Los presentes N.S.P. prevén la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquellos para los que prevé la aplicación de la cesión inmediata, (como es el caso de la zona deportiva escolar en el Area de Actuación de Viña Palacios), bien sea mediante la ejecución de polígonos completos, bien por actuación específica de los que han de ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo.

2. Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento que los sistemas generales conforme a los dispuesto en el artículo 134.2 en relación con el 64 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, obteniendo en su caso las compensaciones que proceden con arreglo a las presentes Normas.

3. La transmisión al Ayuntamiento de Nalda de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea este el procedimiento seguido para su obtención.

b) Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.

Artículo 3.2.5. Criterios de valoración.

1. A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, adscrito éste para su valoración a la clase de suelo que corresponda en atención y por analogía de sus circunstancias materiales, se establecen los siguientes criterios conforme a los artículos 103 y siguientes de la Ley del Suelo:

a) En caso de adscripción a suelo no urbanizable, la valoración responderá al valor inicial de los terrenos.

b) En caso de adscripción a suelo urbanizable, la valoración coincidirá con el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento medio que las Normas establezcan.

c) En caso de adscripción a suelo urbano, la valoración tendrá como base el valor urbanístico del suelo urbanizable correspondiente al momento previsto de obtención, valor que será corregido por el cociente resultante de dividir el valor de repercusión fijado en el Índice de Valores Municipales para determinar el arbitrio de plusvalía del suelo afectado entre el valor de repercusión medio del suelo urbanizable.

CAPITULO 3.3. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCION AL SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.3.1. Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos de aprovechamiento

1. Los sectores de suelo urbanizable para los que las N.S.P. fijan un aprovechamiento medio superior al establecido para tal clase de suelo, tendrán adscritos para su obtención, con cargo a dicho exceso de aprovechamiento, las superficies de sistemas generales que se precisan para cada sector, por haber sido computada en los cálculos del referido aprovechamiento global del suelo urbanizable.

2. En dichas superficies se incluirán necesariamente los suelos destinados a sistemas generales que resulten interiores a dichos sectores, y aquellos sistemas generales exteriores que se adscriban al sector correspondiente entre los programados a tal fin por las presentes N.S.P.

3. Igualmente formarán parte de dichas superficies, conforme se establece a continuación, aquellos suelos destinados a sistemas generales que, aún no habiendo sido computados en el cálculo del aprovechamiento medio global del suelo urbanizable se adscriban al mismo en previsión de los ulteriores excesos que sobre el aprovechamiento medio de cada sector pueden resultar.

Dichos suelos, quedan por tanto vinculados a los posibles excesos sobre el aprovechamiento de cada sector que puedan resultar en la formulación del Plan Parcial correspondiente, teniendo, a los restantes efectos, idéntico régimen al señalado para los terrenos recogidos en el número 1 de este artículo.

4. En cumplimiento de lo requerido en los números precedentes, los Planes Parciales que se formulen en desarrollo de los referidos sectores de suelo urbanizable especificarán la cuantía del exceso de aprovechamiento imputable al sector, así como la correspondiente a cada uno de los polígonos en que necesariamente dividirá a éste cada Plan Parcial. En dichos polígonos se incluirán obligatoriamente la totalidad de la superficie de los sistemas generales interiores al sector correspondiente.

5. Los referidos excesos de aprovechamiento, tras las oportunas