

operaciones de reparcelación o compensación, deberán adjudicarse a los propietarios de suelos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable siempre que no se aplique a los mismos el instituto expropiatorio, o a la Administración actuante en otro caso.

6. Los terrenos específicos de sistemas generales exteriores al sector que hayan de adscribirse al mismo para compensar su exceso de aprovechamiento podrán ser concretados a la formulación de los correspondientes Planes Parciales por los particulares que los hayan redactado o por el Ayuntamiento de Nalda en todo caso. Si no se contuvieran en los Planes Parciales, la adscripción particular de tales terrenos la realizará la propia Corporación Municipal al ocupar o expropiar los terrenos o en cualquier momento, de oficio o a petición de los interesados.

Artículo 3.3.2 Derechos y obligaciones de los propietarios

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las N.S.P., estén adscritos al suelo urbanizable serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y polígonos que tengan exceso de aprovechamiento en las fichas correspondientes.

2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el 90 por 100 (90%) del aprovechamiento medio global del suelo urbanizable previsto para la obtención de tales terrenos de sistemas generales.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o polígonos en que hayan de hacer efectivos su derecho a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas, o sustituyendo tales titularidades prediales por la compensación económica correspondiente, obtenida por aplicación del artículo 3.2.5.

Artículo 3.3.3 Obtención por expropiación forzosa

1. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa el propietario u otros titulares de derecho reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará en función del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento del suelo urbanizable.

2. En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo deberá seguir el procedimiento en los artículos 134 y siguiente de la Ley del Suelo, y tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para compensar los terrenos expropiados, en los sectores de suelo urbanizable con exceso de aprovechamiento sobre el que establecen las N.S.P.

3. A estos efectos el acta de ocupación de terrenos afectados por sistemas generales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en la orden 9 de marzo de 1964 que desarrolla el artículo 55 del Reglamento de Expropiación Forzosa, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento de suelo urbanizable, que correspondan al Ayuntamiento y el sector o polígono, caso de que esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiatorios.

Artículo 3.3.4. Ocupación de terrenos de sistemas generales

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por las N.S.P., sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un polígono en que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable de los sectores correspondientes, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 3.3.5 Adjudicación de terrenos

1. En tanto no se produzca la adscripción específica de los terrenos de sistemas generales al correspondiente sector o polígono con exceso de aprovechamiento, el Ayuntamiento de Nalda actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio correspondientes, dada su condición, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda a los costes de urbanización del polígono.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida, con idéntica compensación, por la Junta de Compensación o único propietario del correspondiente polígono, conforme al artículo 177.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, tanto en el caso de que se haya producido la adscripción de propietarios de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

2. La titularidad dominical del Ayuntamiento de Nalda sobre los terrenos de sistemas generales adscritos a suelo urbanizable en los que no se haya ejercido la expropiación, se producirá por subrogación real, en el momento en que se inscriban registralmente la reparcelación o el proyecto de compensación definitivamente aprobado, conforme a lo dispuesto en los artículos 100 y 128 de la Ley del Suelo y 179 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. En el supuesto de que en el momento de la referida inscripción aún no hubieran sido adscritos al polígono en que se localice el exceso de aprovechamiento todos o algunos de los propietarios de sistemas generales para quienes el Plan prevé la repetida adscripción, el Ayuntamiento de Nalda mantendrá la titularidad fiduciaria de las parcelas resultantes de la reparcelación o compensación en que se localice aquel aprovechamiento, hasta su final adjudicación trayendo en su caso los costes de urbanización. Adjudicación que inexcusablemente habrá de producirse en el plazo máximo de dos (2) años a contar de aquella inscripción, o si fuese anterior, en los seis (6) meses siguientes al momento en que las correspondientes parcelas adquieran la condición de solar conforme al artículo 82 de la Ley del Suelo y a lo dispuesto en estas Normas.

CAPITULO 3.4. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SUBCAPITULO 3.4.1. DEFINICION DIVISION Y REGIMEN URBANISTICO

Artículo 3.4.1.1 Definición y división

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro del municipio, o por razones semejantes, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en los planos de ordenación de las presentes N.S.P. (Planos nos. 1 a 7).

El suelo no urbanizable se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciales. La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en dichos planos y responden a los códigos que se detallan en los mismos.

Artículo 3.4.1.2 Régimen urbanístico

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquéllos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general, quedando sujetos al régimen establecido en el artículo 3.4.1.3. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Nalda.

4. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5. La transformación económica de los cultivos, su puesta en regadío o reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, se sujetarán al trámite previsto en el artículo 58.1.3 de la Ley del Suelo.

Artículo 3.4.1.3 Normas de protección de elementos singulares, aplicable a todo tipo de suelo; urbano y urbanizable además de no urbanizable

1. Las normas de protección serán de aplicación en el conjunto de paisajes, parajes naturales, yacimientos paleontológicos o arqueológicos, elementos geológicos, geomorfológicos e hidrológicos, que se identifican en los planos de ordenación y las que se señalan en el Inventario correspondiente, así como las que se identifiquen en cada momento.

2. Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localicen, cuando lo sea incompatible con el nivel de protección asignado.

3. Se regularán por la legislación sectorial que sea de aplicación en cada caso, y por el contenido del presente Capítulo para los yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

4. Se establecen tres niveles de protección:

- Nivel 1: Pertenecen a él las áreas con restos de menor importancia relativa, o cuya localización es simplemente conjeturable.
- Nivel 2: Pertenecen a él los yacimientos en los que probadamente existen restos, aun siendo de menor interés que los anteriores.
- Nivel 3: Pertenecen a él los yacimientos que por su importancia cultural no pueden ser destruidos bajo ningún concepto.

5. Normas para el nivel 1

5.1. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por la comisión de