

Serán de aplicación las normas correspondientes a la actividad a que se hallen vinculadas, además de las normas siguientes:

En las fincas de dimensión superior a la indicada en cada caso cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares ligadas a la explotación como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por la de la unidad mínima.

En este supuesto, las viviendas no podrán construirse con tipologías de vivienda colectiva y para su autorización deberán justificar su vinculación con la explotación agropecuaria, que se proyecta ocupar con ellas los suelos de menor rentabilidad agraria y que no constituyen riesgo de formación de núcleo de población.

Las edificaciones caso de no estar especificadas sus condiciones en las condiciones particulares de edificación para cada uno de los usos permitidos en el suelo no urbanizable, se separarán de los linderos una distancia mayor que su altura y como mínimo cuatro metros, dieciséis metros en linderos con caminos. La superficie edificada por vivienda no superará los ciento cincuenta metros cuadrados, incluyendo en éstos la superficie de las dependencias anejas. La altura máxima será de cuatro metros, desarrollándose en un máximo de una planta.

Cumplirán las condiciones generales de edificación para el suelo no urbanizable, las que señalan estas normas para las viviendas en los suelos con destino urbano y cuantas les sean de aplicación de carácter municipal, supramunicipal y derivadas de la normativa sectorial correspondiente.

CAPITULO 3.5 REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SUBCAPITULO 3.5.1

Artículo 3.5.1.1 Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que las N.S.P. destinan a ser soporte del crecimiento urbano previsible, de segunda vivienda, e industrial.

2. En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en las N.S.P., el suelo urbanizable se divide en dos categorías:

- a) Suelo urbanizable residencial
- b) Suelo urbanizable industrial

3. Forman el suelo urbanizable aquellos terrenos delimitados en el plano de clasificación del suelo donde se señalan con la trama correspondiente

Artículo 3.5.1.2 Desarrollo del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de clasificación del Suelo.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el capítulo 2.2 de estas Normas y al contenido del presente capítulo.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un sector de suelo urbanizable integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable en que haya de desarrollarse el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

5. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este capítulo.

Artículo 3.5.1.3 Régimen urbanístico de la propiedad

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.

2. Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global que asigna las N.S.P., si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa del Plan Parcial de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Artículo 3.5.1.4 Obligaciones y cargas de los propietarios

1. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:

1) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

II) En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el medio del suelo urbanizable, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarán a cabo de acuerdo con lo previsto en el Capítulo

3.2. de estas Normas

III) El diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del sector en que se encuentran los terrenos

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o resultante expresamente de disposiciones legales y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento

d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo 1 del Título IV de la Ley del Suelo.

e) Mantener los terrenos y ó plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, asimismo preservar su uso público cuando las determinaciones de las Normas así lo establezcan.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales que desarrollen cada sector de suelo urbanizable determinarán el coste de las obras de urbanización correspondientes a la ejecución de los sistemas generales de interés para el sector que hayan de hacerse a cargo de los propietarios del mismo o de los señalados por el artículo 51.3 del Reglamento de Gestión.

3. Los particulares, en la redacción de los Planes Parciales o el Ayuntamiento, en la forma señalada en el artículo anterior, procederán a la adscripción particular de los sistemas generales exteriores que para cada sector sean precisos a fin de compensar a los propietarios de su suelo en la forma señalada por el artículo 50.2 del Reglamento de Gestión Urbanística o a la Administración actuante en su caso.

Artículo 3.5.1.5 Requisitos para poder edificar

1. En el suelo urbanizable una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondientes y sustituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica primaria del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, 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.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica primaria la construcción e instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento
- c) Red de acometida y distribución de agua
- d) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos

3. Se considera infraestructura básica que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

- a) Encintado de bordillo y bases del firme
- b) Capa intermedia asfáltica
- c) Red de suministro de energía eléctrica y teléfono
- d) Red de alumbrado público

4. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea o diferida con la edificación, los siguientes servicios urbanísticos

- a) Red de canalizaciones telefónicas.
- b) Base y solado de aceras públicas
- c) Capa de rodadura del pavimento
- d) Red de riego e hidrantes
- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos

5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse al acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

6. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el polígono y tendrán que ser aprobadas por