

**Artículo 3.6.1.2 Contenido**

1. El régimen urbanístico a que se someten dichas áreas se especifica en el subcapítulo 3 de este capítulo, conteniéndose las condiciones particulares de su ordenación y regulación pormenorizada.

2. En el plano de Estructura Urbana se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que las N.S.P. precisan o prevén el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales de Reforma interior, Planes Especiales Temáticos o Estudios de Detalle que se recogen en aquel plano, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en la ficha se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las N.S.P. sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

3. Finalmente, en el suelo urbano común, Las Normas Subsidiarias del Planeamiento, contienen la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala el artículo 12.2.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

4. Excepto en aquellas áreas en las que se aplica la regulación zonal de mantenimiento de la edificación, el resto del suelo urbano común tiene precisadas sus alineaciones, así como los usos dotacionales y espacios libres en el plano de Estructura Urbana.

**Artículo 3.6.1.3 Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.**

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes de las N.S.P. y de las particulares que éstas asignen a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, de las presentes N.S.P. y de las Normas Urbanísticas Regionales.

2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el Plan asigne a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el artículo 3.6.1.4, dentro de los polígonos o unidades de actuación en que se incluyan los terrenos.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades.

**Artículo 3.6.1.4 Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano**

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por las presentes N.S.P., a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Nalda los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el polígono de actuación en que se encuentren sus terrenos.

2. Tales propietarios deberán, igualmente:

a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

c) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan o, en su defecto, en los plazos señalados por el Capítulo 1 del Título IV de la Ley del Suelo.

3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará, en su caso, en los polígonos o unidades de actuación que se delimitan a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por las presentes Normas.

**Artículo 3.6.1.5 Actuaciones en áreas remitidas a planeamiento ulterior**

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que las presentes Normas prevén en las áreas remitidas a planeamiento ulterior no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título III de la Ley del Suelo y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento las obligaciones que impone el artículo 181 de la Ley del Suelo, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad,

salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el número 1 anterior podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren polígonos o unidades de actuación determinadas desde las Normas, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole (vinculante o no) que fija el Plan en la ficha correspondiente a cada área, igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquella áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevean las Normas a través de éste sistema de actuación.

4. En las áreas remitidas a Planes Especiales de tema específico, la concesión de las licencias a que se refiere el número 1 se regirá por las normas que se señalan en los dos artículos siguientes y demás de aplicación.

**Artículo 3.6.1.6 Condiciones generales previas para la edificación**

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que imponen las Normas Subsidiarias y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se de cumplimiento a las siguientes condiciones.

a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se incluyen los terrenos.

b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno y otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos al polígono o unidad de actuación.

c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del polígono o unidad de actuación, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propia la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 3.6.1.7.

d) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas del sistema de actuación correspondiente y en especial, para aquellas parcelas incluidas en polígonos o unidades de actuación continuas, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación y, de no ser necesarios, que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, del correspondiente polígono o unidad de actuación y, para aquellas parcelas incluidas en unidades de actuación discontinuas, que se acredite el pago del saldo deudor de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación para la respectiva parcela, o de la compensación económica que, como contribución a las cargas de la unidad, pudieran establecer las reparcelaciones simplemente económicas.

2. Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorios y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en polígonos o unidades de actuación continuas determinados por el propio Plan, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

**Artículo 3.6.1.7 Edificación previa a la condición de solar**

1. A idéntico fin, en cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del apartado 1 del artículo 3.6.1.6 los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en polígonos o unidades de actuación que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del artículo 3.6.1.6 y en especial los siguientes:

a) Que la infraestructura básica del polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica primaria la instalación de los servicios urbanos enumerados 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 interiores a parcelas.

a) Explanación

b) Saneamiento

c) Red de acometida y distribución de agua

d) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura básica que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones:

a) Encintado de bordillos y base del firme

b) Capa intermedia asfáltica

c) Red de suministro de energía eléctrica y telefónica

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 urbanos: