

- 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 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 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 el 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 fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de todo el polígono, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

7. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística

Artículo 3.6.1.8 Orden de prioridades en el desarrollo del suelo

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbito territorial

2. El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento, respecto del indicado en las fichas correspondientes. Podrán reducirse los plazos de ejecución previstos en el planeamiento, cuando el interés público aconseje la alteración del proceso urbanizador.

SUBCAPITULO 3.6.2 GESTION DE SUELO URBANO

Artículo 3.6.2.1 Determinaciones de gestión en las Áreas de Actuación del Suelo Urbano.

1. A efectos de la gestión del suelo, la documentación de cada Área de Actuación contiene, en su caso, la delimitación explícita de los polígonos o unidades de actuación y fijación de los sistemas de actuación aplicables a la ejecución del Área, Viña Majuelos y Viña Palacio.

Estas delimitaciones constituyen el ámbito o los ámbitos en que se produce en estas áreas la equitativa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento y quedan recogidas en los planos de Estructura Urbana.

Artículo 3.6.2.2 Delimitación de Polígonos

En los planos de Estructura Urbana se delimita el área que se remite a Estudio de Detalle de la denominada "zona de bodegas" que se ubica en el suelo de casco sin consolidar en Nalda.

Artículo 3.6.2.3 Ejecución de obras de urbanización

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y a ejecución de las obras de urbanización en aquellos polígonos o unidades de actuación en los que se fije el sistema de actuación de Cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear, una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de actuación correspondiente. Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En los polígonos o unidades de actuación a ser ejecutados por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago de estos proyectos, en todo caso, a la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo la actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

Artículo 3.6.2.4 Pago de los gastos de urbanización

1. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

2. El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse

en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.

c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión de éstos al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

TITULO CUARTO CONDICIONES DE LOS USOS

CAPITULO 4.1 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 4.1.1 Definición

Las condiciones generales de los usos son las condiciones de admisibilidad o compatibilidad a que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto las N.S.P. o el planeamiento que lo desarrolle. En el suelo urbano, excepto el polígono industrial en su caso, las instalaciones de cualquier tipo de actividad deberán cumplir respecto a cualquier vivienda de su entorno las condiciones ambientales que se fijan en el Capítulo correspondiente.

Artículo 4.1.2 Aplicación

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece, basadas en reglamentaciones en vigor adaptada a cada característica particular.

2. Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre, salvo las condiciones peculiares para los polígonos industriales y ciertos usos dotacionales.

3. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Artículo 4.1.3 Al objeto de definir los usos admisibles para las distintas zonas se establece con carácter general las siguientes categorías (C.), y situaciones de usos (S.):

a) Uso Residencial

C. 1. Unifamiliar

C. 2. Colectiva o multifamiliar

C. 3. Anexa a instalaciones, una vivienda del vigilante.

b) Agropecuario

C. 1. De pequeño tamaño: de animales domésticos como conejos y gallinas hasta 12 unds.

C. 2. De mayor tamaño: hasta cuatro unds. de ganado porcino.

c) Uso de comercio, y oficinas:

S. 1. En edificio de viviendas máximo 50 %

S. 2. En naves o edificios independientes

S. 3. En agrupación de pequeños comercios

d) Uso industrial y almacenaje.

C. 1. Talleres domésticos o artesanales

C. 2. Talleres o almacenes de servicio en planta baja

C. 3. Talleres o almacenes de servicio en edificio exclusivo, ó Industrias menores de manipulación y primera transformación de productos agropecuarios.

e) Uso público o semipúblico:

C. 1. Administrativo

C. 2. Cultural

C. 3. Religioso

C. 4. Beneficio-Sanitario

C. 5. Hotelero

C. 6. Espectáculos

C. 7. De relación

C. 8. Deportivo

S.1.- En edificios de viviendas

S. 2.- En edificios independientes

Artículo 4.1.4. Si se proyectase la instalación de usos públicos, comercio, oficinas, etc., que por su tamaño o características se prevea una incidencia grave en el tráfico de la zona, se exigirá por el Ayuntamiento la presentación de un estudio de tráfico de la zona afectada con la incidencia en el mismo, de la actividad que se pretende instalar, así mismo el Ayuntamiento podrá exigir la previsión de plazas de aparcamiento específicas para estos usos.

Artículo 4.1.5 Ventilación e iluminación

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.