

constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Badarán de acuerdo con el artículo 78 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido por R.D. 1/1992 de 26 de Junio, cuyo ámbito territorial se extiende a todo el término Municipal de Badarán.

Esta Ley del Suelo vigente resulta de aplicación parcial en el municipio de Badarán, rigiendo las disposiciones específicas contenidas en la misma sobre:

— Adquisición gradual de facultades urbanísticas a excepción de las relativas a delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamientos tipo en suelo urbano.

— Valoraciones
— Expropiaciones, si bien con carácter facultativo en los supuestos de incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar.

— Patrimonios públicos de suelo.
— Derechos de tanteo y retracto.
— Calificación de terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Art. 1.1.2. Vigencia

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Badarán entrarán en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de su aprobación definitiva. Mantendrán su vigencia indefinida sin perjuicio de sus posibles modificaciones.

Art. 1.1.3. Revisión de las Normas

Se entiende por revisión de las Normas la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

Serán causas suficientes para proceder a su revisión:

1. La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo.

2. Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios consecuencia del desarrollo económico y social.

3. La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.

4. Cuando un instrumento de rango superior introduzca determinaciones que afecten a la ordenación de las Normas, variando sustancialmente su estructura, o establezca de forma imperativa la revisión.

5. En cualquier momento, si fuera acordado por el Ayuntamiento en sesión plenaria y con la mayoría prevista en la Ley.

Art. 1.1.4. Modificación de las Normas

En los supuestos no previstos en el artículo anterior, la alteración de las determinaciones de las Normas se considerará como modificación de las mismas, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, los Planes que las desarrollan, Estudios de Detalle, Proyectos y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones que para su tramitación y aprobación.

Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

Art. 1.1.5. Efectos de la aprobación de las Normas

La aprobación definitiva de las Normas les confiere los siguientes efectos:

1. Ejecutividad: una vez publicada su aprobación definitiva, las Normas Subsidiarias de Planeamiento, los Planes que las desarrollan, Estudios de Detalle, Proyectos y Catálogos serán inmediatamente ejecutivos, facultando el inicio de las obras en ellos previstas.

2. Declaración de utilidad pública: la aprobación de las Normas y delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

3. Publicidad: las Normas Subsidiarias de Planeamiento, los Planes que las desarrollan, Estudios de Detalle, Proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento del término a que se refieran.

4. Obligatoriedad: los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones de las presentes Normas de forma que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, sea de carácter público o privado, provisional o definitivo, deberá acomodarse a las mismas.

Art. 1.1.6. Contenido

Componen la documentación de las presentes Normas Subsidiarias los siguientes documentos:

- Memoria
- Normas Urbanísticas
- Planos
- Fichero de ordenación
- Fichero de gestión
- Catálogo de protección

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.

Por último y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la

interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, al interés más general de la colectividad y a la menor edificabilidad.

Art. 1.1.7. Normativa complementaria

En todo lo no regulado por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, en razón de la materia que regulen.

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 1.2.1. Clasificación del suelo

La clasificación del suelo consiste en la división del territorio ordenado con arreglo a las clases de suelo establecidas en la Ley del Suelo, en función de lo cual viene determinado el estatuto básico del derecho de la propiedad, y, en especial, el régimen de facultades y deberes atribuido al mismo.

Los terrenos que constituyen el Término Municipal de Badarán se clasifican de acuerdo con la legislación urbanística vigente en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

Art. 1.2.2. Suelo Urbano

Constituyen el suelo urbano los terrenos que, cumpliendo con los requisitos establecidos en el art. 10 de la Ley del Suelo, las Normas señalan como idóneo para acoger las actividades de carácter urbano.

Art. 1.2.3. Suelo No Urbanizable

Comprende la parte del territorio municipal que no se destina a usos urbanos sino a las actividades propias del medio rural.

A este respecto se obliga en el Suelo No Urbanizable a respetar las incompatibilidades de usos señaladas en las Normas, a ajustarse a la legislación agraria en cuanto a divisiones y segregaciones y a limitar las construcciones a las vinculadas a los usos autorizados.

Además se determinan distintos niveles de protección en distintas zonas en función de su valor agrícola, forestal o ganadero, así como de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, o de sus valores paisajísticos, históricos o culturales.

Art. 1.2.4. Calificación del Suelo

La calificación del suelo implica la asignación al mismo de usos e intensidad de éstos y a partir de cada una de las clases previstas en los artículos anteriores, de concretos aprovechamientos urbanísticos.

Art. 1.2.5. Definición de solar

Se considera como solar el terreno de suelo urbano que reúne las siguientes condiciones:

1. No estar edificado, estando prevista su edificación por el planeamiento.

2. Contar con los siguientes servicios: acceso rodado, encintado de aceras, alumbrado público, abastecimiento de agua de la red, evacuación de aguas a la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

Art. 1.2.6. Usos y obras de carácter provisional

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo.

Art. 1.2.7. Edificios fuera de ordenación

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación.

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero se permiten pequeñas reparaciones exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble.

No obstante, podrán autorizarse obras de consolidación en aquellas construcciones preexistentes situadas en suelo urbano y ajustadas al planeamiento anterior, y en aquellas otras situadas en suelo no urbanizable cuando no estuviere prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años.

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPITULO I. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

SECCION PRIMERA. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS

Art. 2.1.1. Competencia

El desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento corresponde al Ayuntamiento de Badarán. Los particulares podrán promover planes para el desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas, así como colaborar en la gestión y ejecución de las mismas. En cualquier caso, la definición de