

ARTICULO XXXIV — Disposición Transitoria

Las edificaciones que, por la entrada en vigor de la presente Normativa, queden fuera de ordenación al sobrepasar las condiciones de edificabilidad establecidas (altura, profundidad edificable, ocupación, etc.), podrán ser objeto de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones higiénicas y estéticas, así como de modificación de uso; pero, en ningún caso, de aumento de volumen.

Para ello será preceptivo el acreditar que las edificaciones existentes se ejecutaron de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción, o que ha transcurrido el tiempo fijado en la legislación vigente para la legalización de dichas obras. Asimismo, será preceptivo acreditar que la edificación no se encuentra en los supuestos a) y b) del punto 2 del Art. 247 del T.R. de la Ley del Suelo.

UNIDADES DE ACTUACION Y DE EJECUCION

Sin perjuicio de lo previsto en el Art. XXXII de las Ordenanzas y de las posteriores delimitaciones que, a instancia de parte o de oficio, puedan ser concretadas por el Ayuntamiento, desde estas Normas se marcan cinco Unidades de Actuación.

Dichas Unidades se reflejan en los planos n.º 6 y 7 de la Documentación Gráfica.

En virtud de lo dispuesto en el T.R. de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las Unidades de Ejecución quedan sometidas a la cesión obligatoria del 15% del aprovechamiento real reconocido por el planeamiento, que redundará en beneficio del Ayuntamiento.

El plazo para la adquisición del derecho urbanístico, mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, será de cuatro años desde la aprobación definitiva de las NN.SS. (Art. 26 del T.R. de la Ley del Suelo de 1992). El plazo de solicitud de licencia será de tres años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Dado que en el Art. XXXII se menciona la posibilidad de que existan U.A. o U.E., conviene señalar que el hecho de efectuar dicha distinción se debe a lo señalado en el Art. 27.4 del Texto Refundido, en donde se indica que el aprovechamiento susceptible de apropiación será como mínimo el 85% del aprovechamiento medio.

Es por ello que aquellas unidades en que las distribuciones de cargas y beneficios se encuentren equilibradas, o bien exista un cierto grado de consolidación, se ha optado por llamarlas de "actuación", siendo su aprovechamiento susceptible de apropiación el permitido por el planeamiento, una vez efectuada la equidistribución y cesión.

Por el contrario, aquellas unidades en que los beneficios sean mayores a las cargas, bien por la clasificación originaria del terreno, bien por el aprovechamiento señalado, se ha optado por llamarlas de "ejecución", siendo su aprovechamiento susceptible de apropiación del 85%, fijándose una cesión del 15% a favor del Excmo. Ayuntamiento.

ORDENANZAS ESPECIFICAS**SUELO APTO PARA URBANIZAR****ARTICULO XXXV — Suelo Apto para Urbanizar**

Es aquél que, expresamente, así se clasifica en los planos de ordenación, por su vocación de ser urbanizado y edificado a medio plazo.

El plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, mediante el cumplimiento de los deberes correspondientes de cesión, equidistribución y urbanización, será, de conformidad con lo señalado en el Art. 83.2.1) del R.D. Legislativo 1/1.992 de 26 de junio, el que se señale en el Plan de Etapas correspondiente.

El plazo para la solicitud de licencia será igual al señalado para el suelo urbano, es decir, tres años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

ARTICULO XXXVI — Sector

Es la unidad básica de Suelo Apto para Urbanizar, donde debe producirse el reparto de cargas y beneficios.

ARTICULO XXXVII — Subsector

Es la unidad básica de Ejecución del Suelo Apto para Urbanizar. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo siguiente, se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

En este caso coincide con el Sector.

ARTICULO XXXVIII — Polygonización de Subsectores

Cada subsector podrá ejecutarse unitariamente, o dividirse en dos, o más, polígonos independientes; si bien, para que ello sea posible, sin la existencia de Plan Parcial previo, deberán cumplirse los siguientes parámetros:

a) Se recogerá documentalmente una Ordenación General del Subsector, ubicando los espacios de cesión y viales públicos, así como recogiendo los sistemas e infraestructuras comunes a todos los polígonos. La urbanización señalada en esta ordenación general, se deberá ejecutar en los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización señalados en el apartado f).

b) Se cuantificará el aprovechamiento de cada polígono.

c) Se delimitarán los polígonos, reflejando, exactamente las obligaciones de urbanización parcial de cada uno de ellos.

d) Se constituirá aval por valor del 150% de la obra de urbanización a realizar en cada polígono.

e) Se determinará la ubicación del 15% del aprovechamiento tipo correspondiente al Ayuntamiento.

f) Cada polígono tendrá su propio Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, de acuerdo con el Documento General de Ordenación.

g) La ordenación general señalada en el apartado a) se tramitará ante el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente para su aprobación definitiva, previa aprobación inicial y provisional por parte del Excmo. Ayto. de Arnedillo una vez expuesto al público durante un período no inferior a quince días hábiles.

DELIMITACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Se delimitan sector o subsector de Suelo Apto para Urbanizar, de calificación Residencial, reflejado en los planos de Gestión.

El sector ubicado en Arnedillo (núcleo), tiene una superficie total de 5.808 Ha.

A efectos de lo dispuesto en los Anexos al Reglamento de Planeamiento y referido a cómputo de cesiones obligatorias, tanto para zonas verdes como para otras dotaciones, se toma como base la superficie bruta del sector correspondiente.

El sector podrá dividirse en polígonos según lo dispuesto en los artículos XXXVI y siguientes de estas Normas.

La cesión al Ayuntamiento, respecto del aprovechamiento real, se cuantifica en el 15%, de conformidad con lo dispuesto en el T.R. de la Ley del Suelo, lo cual deberá reflejarse en los documentos de Polygonización del Subsector (en este caso Sector) o de Plan Parcial (si abarca todo el Sector o Subsector).

CRITERIOS O DIRECTRICES DE PRIORIDADES PARA LA ELABORACION DE LOS PLANES PARCIALES

Se establecen como criterios o directrices de prioridades para la elaboración de los Planes Parciales, los siguientes:

-- Podrá simultanearse la redacción de Planes Parciales, en el caso de polygonización (Art. XXXVIII).

— Se establece un período máximo de tres años, desde la aprobación definitiva de las NN.SS., para que se proceda a la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial y un máximo de seis años, desde la aprobación definitiva de las NN.SS., para la aprobación definitiva del Plan Parcial o Planes Parciales (en caso de polygonización) del Sector Arnedillo núcleo.

— El incumplimiento de plazos, tanto de aprobación inicial, como de aprobación definitiva, supone la descalificación automática del Suelo Apto para Urbanizar, pasando a Suelo No Urbanizable, según la catalogación dada por el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.

**SECTOR ARNEDILLO NUCLEO
PARAMETROS DEL SECTOR**

Situación: Norte de la carretera comarcal de Munilla a Arnedo

Superficie total: 5,808 Ha.

Calificación: Residencial

Usos característicos: Residencial (A)

Usos compatibles: A definir en el Plan Parcial

Usos incompatibles: Industrial (B3; B4; B5 y B6)

Densidad máxima: 30 viviendas/ Ha.

Número máximo de viviendas: 174

Edificabilidad sobre parcela neta resultante: 0,5 m²/m².

El Plan Parcial podrá redistribuir y compensar la edificabilidad entre parcelas, sin superar el total.

Edificabilidad bruta: 0,33 m²/m².

Aprovechamiento tipo: 0,33 m² construidos de uso y tipología característicos por cada m² del área respectiva.

Área de reparto: Área del mismo sector (5,808 Ha).

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

Gestión: Sistema de Compensación

CESIONES DEL SECTOR

Viales: Según Plan Parcial

Espacios libres de uso y dominio público: 6.000 m² de suelo

Preescolar, guardería: 2.000 m² de suelo

Equipamiento comercial y social: 500 m² construidos

Plazas de aparcamiento: A concretar en Plan Parcial

Las parcelas de cesión deberán estar interrelacionadas.

Se admite la recalificación de dotaciones pormenorizadas por interés público y manteniendo el uso global.

**SECTOR SANTA EULALIA SOMERA
PARAMETROS DEL SECTOR**

Situación: Sur de la carretera comarcal de Arnedillo a Arnedo

Superficie total: 1,992 Ha.

Calificación: Residencial

Usos característicos: Residencial (A)