

propiedad y del sometimiento de ésta a los intereses públicos.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. CLASIFICACION DE SUELO.

Los terrenos que constituyen el Término Municipal de QUEL se clasifican de acuerdo con la legislación urbanística vigente, en: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable. Se trata por tanto, de acuerdo con el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento, de Normas Subsidiarias de tipo b.

2.1.1. SUELO URBANO.

Es aquel que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo en su artículo 10, las Normas señalan como idóneo para acoger las actividades y edificaciones de carácter urbano.

En esta clase de suelo, el planeamiento pormenoriza su ordenación física, mediante el señalamiento de alineaciones, la asignación de usos, la fijación de las condiciones de la edificación y el tratamiento de los espacios públicos.

El régimen jurídico de esta clase de suelo queda establecido en el Capítulo III de la citada Ley del Suelo.

2.1.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Comprende los terrenos que las Normas declaran adecuados, en principio, para ser urbanizados según las exigencias del desarrollo urbano.

Se fijan para estas áreas desde las Normas, los usos globales y el aprovechamiento tipo, así como las condiciones que deben cumplirse para proceder a su urbanización.

El régimen jurídico de esta clase de suelo queda igualmente establecido en el Capítulo III de la Ley del Suelo.

2.1.3. SUELO NO URBANIZABLE.

Comprende la parte del territorio municipal que no se destina a usos urbanos sino a las actividades propias del medio rural. El régimen legal de esta clase de suelo viene regulado en el Capítulo II de la Ley e implica, en síntesis, la reducción del contenido del derecho de propiedad al uso y disfrute del mismo, conforme a su propia naturaleza, es decir, a su aprovechamiento agrario o simplemente rústico.

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 establecen distintos niveles de protección en determinadas zonas, en función de sus valores agrícolas, forestales, naturales y/o paisajísticos. Estos espacios no podrán ser destinados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza y/o lesionen los valores que se quieren proteger.

2.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el Término Municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

2.3. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resultaren disconformes con sus determinaciones serán considerados fuera de ordenación.

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de realizar obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo establecido en el art. 137 de la Ley del Suelo.

No obstante, podrán autorizarse obras de consolidación en aquellas construcciones preexistentes fuera de ordenación, situadas en suelo Urbano 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.

Para las industrias y almacenes existentes en la zona del C° de la Ermita, se establece, de acuerdo con el art. 137.2 de la Ley del Suelo, un régimen especial que legitima su asentamiento y posibilita su ampliación hasta llegar a una edificabilidad de 0,7 m²/m² con una ocupación máxima de parcela del 70 %.

3. DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

3.1. CONDICIONES GENERALES PARA DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos correspondientes.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento de QUEL o la Administración actuante en su caso, podrá proceder, según las distintas clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se

señala a continuación:

3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

3.2.1. OBJETO.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos del planeamiento general, así como la representación formal de los derechos particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. TIPOS.

Los Planes y Proyectos que pueden desarrollar estas Normas son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras ordinarios.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

3.2.3. PLANES ESPECIALES.

A) Contenido: Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Contenido en Suelo Urbano: En todo caso en el ámbito del "suelo urbano" los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo que, en desarrollo de la Norma, diferenciará espacios públicos y privados y dentro de cada uno de ellos los espacios libres de las áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que, por exclusión, son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.

- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).

- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.

- Definición y diseño de espacios públicos que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres habrá de contar con una propuesta de especies vegetales a incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de sus características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.

- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en, plazos y cuantía, a los organismos inversores públicos y privados competentes.

Contenido en Suelo No Urbanizable: En todo caso en el ámbito del Suelo No Urbanizable, los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Ambito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo.

- Descripción de las características del Sistema General:

- Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

- Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:

- Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

- Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

- Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:

- Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.

- Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y de su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).

- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.

- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

- Programación de obras.