

**7.3.7. DERECHO A EDIFICAR:**

El derecho a edificar en Suelo Apto para Urbanizar no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial y concurren asimismo los siguientes requisitos:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de Aprobación Definitiva del proyecto de Reparcelación o del de Compensación.
- Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

**7.3.8. EDIFICACIONES Y URBANIZACION SIMULTANEAS:**

Podrá ejercerse el derecho a edificar, antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, siempre que concurren, además de los dos requisitos anteriores, los siguientes:

- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esa garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza, depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

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

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

**7.3.9. EDIFICACIONES DEL SISTEMA GENERAL Y LOCAL:**

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en el apartado 7.3.4., podrán ejecutarse, antes de que los terrenos adquieran la condición de solar, las edificaciones correspondientes a los Sistemas Generales, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los dos primeros requisitos exigidos en el apartado anterior.

**7.3.10. PARCELACION:**

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Apto para Urbanizar hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

**7.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar los propietarios de los terrenos están obligados a:

- Costear la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o polígono y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los Arts. 59 al 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.
- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así lo determine la ficha correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados.
- Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:
  - Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en el Sector o Polígono, en la cuantía definida en los planos.
  - Terrenos destinados a viales interiores de sector o unidad de ejecución.
  - Terrenos destinados a Sistemas Interiores conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica del Plan que comprendan los destinados a:
    - Sistema de espacios libres de uso y dominio público.
    - Centros docentes y culturales públicos.
    - Instalaciones deportivas públicas y de recreo.
    - Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.
  - El suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo del sector totalmente urbanizado.
- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.
- Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

**7.5. ORDEN DE PRIORIDADES.**

Las NNSS no establecen orden de prioridades para el desarrollo de los Sectores de S.A.U. Sin embargo, los Sectores que se desarrollen en primer lugar deberán ejecutar las obras de urbanización completas que permitan la utilización del suelo correspondiente en condiciones idóneas de servicio (accesibilidad e infraestructuras de abastecimiento de agua y alcantarillado), por cuanto es posible que deban ejecutar sistemas generales, que se repercutirán en cualquier caso a sus beneficiarios, según establezca el Ayuntamiento en desarrollo de esta normativa.

**7.6. FICHAS DE ORDENACION.**

En el Fichero de Ordenación se recogen, en forma de fichas, las condiciones específicas de ordenación de cada uno de los sectores a las que deberá acomodarse el planeamiento parcial.

**8. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO****8.1. AMBITO DE APLICACION.**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de clasificación.

**8.2. ZONAS DE ORDENACION.**

Al objeto de detallar los usos, fijar las condiciones volumétricas y completar las características estéticas de la ordenación, se han delimitado en los planos correspondientes las distintas zonas de ordenación en que se ha dividido el Suelo Urbano de QUEL. La normativa específica para cada una de ellas se recoge en la correspondiente ficha, contenida en el Fichero de Ordenación.

**8.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.**

El grado de definición de estas Normas en Suelo Urbano es tal que no se hacen necesarias para su desarrollo figuras intermedias de planeamiento.

Es preciso, eso sí, la formulación de Proyectos de Compensación, Reparcelación o Expropiación; Proyectos de Parcelación; Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias; y Proyectos de Edificación. No obstante, se podrá proceder a la redacción de Planes Especiales de protección, conservación y/o mejora del patrimonio edificado y de los ambientes urbanos; y de Estudios de Detalle a fin de reajustar alineaciones o volúmenes edificables.

**8.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la Ley, para esta clase de suelo y las determinaciones de ordenación que estas Normas regulan.

En particular los propietarios de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución están obligados a ceder gratuitamente los terrenos afectos a dotaciones; a ceder y urbanizar a su costa los terrenos destinados a viales y plazas; obteniendo un aprovechamiento urbanístico mínimo del 85% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.

El Ayuntamiento podrá autorizar aprovechamientos urbanísticos mayores cuando lo justifique la utilidad pública o el interés social de la acción edificatoria.

**8.5. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO.**

Las Unidades de Ejecución delimitadas por las NNSS constituyen áreas mínimas para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

La modificación de las Unidades de Ejecución delimitadas se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.

Con carácter excepcional el Ayuntamiento, en los casos de sistema de actuación por compensación o cooperación, podrá autorizar urbanizar parcialmente la Unidad de Ejecución cuando la dinámica coyuntural de la demanda de suelo justifique la sectorización en etapas de ejecución, siempre que estén previamente aprobados las Bases y Estatutos o el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución en su conjunto y localizado el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración pública y hechas registralmente las cesiones de las dotaciones incluidas en la Unidad de Ejecución.

En todo caso, la urbanización parcial autorizada deberá conectar, obligatoriamente y a cargo de sus promotores, con el sistema general de infraestructuras del municipio.

El viario que estructura las Unidades de Ejecución delimitadas en las NNSS constituye un sistema general de comunicaciones y deberá ser respetado íntegramente por los Proyectos de Urbanización que las desarrollen.

Sin embargo podrán presentarse Estudios de Detalle definiendo viarios secundarios para organizar la edificación de las tipologías autorizadas. Estos Estudios de Detalle deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

**9. NORMAS DE PROTECCION DE LA EDIFICACION****9.1. ORDENANZA DE CONSERVACION PERIODICA DE FACHADAS.**

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo deberá considerar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante