

CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

ART. 8.1. AMBITO DE APLICACION.

8.1.1.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, donde se expresa así mismo la división en zonas o claves de ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida en siguientes Capítulos.

8.2.2.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenación (de ordenanza) que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo. Estos parámetros se definen en el Capítulo 11 siguiente.

Las diferentes zonas de ordenanza delimitadas son las siguientes:

- Zona 1. Casco Antiguo.
- Zona 2. Ensanche.
- Zona 3. Residencial Unifamiliar.
- Zona 4. Mantenimiento de la edificación.
- Zona 5. Residencial mixto.

- Zona 6. Industria y almacenes.
- Zona 7. Equipamientos.
- Zona 8. Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Zona 9. Servicios Urbanos.
- Zona 10. Red Viaria.

ART. 8.2. UNIDADES DE GESTION.

8.2.1.

De acuerdo con lo especificado en el presente Capítulo, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación y Actuaciones Aisladas, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, son los que se describen en las fichas que se acompañan en las Normas.

Las cuantificaciones incluidas en las fichas pueden verse afectadas por un margen de error en más o en menos 5% manteniendo íntegramente su validez.

8.2.2.

Las diferentes unidades de gestión delimitadas responden a una de las siguientes consideradas:

A.- Unidades de Actuación, que son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades:

- Superficie suficiente para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
- Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del suelo.
- La actuación tiene viabilidad económica en sí

misma:

Su sistema de actuación, de entre los que regula la Ley del Suelo, es el fijado en la ficha anexa correspondiente, sin perjuicio de su posibilidad de cambio en virtud de las determinaciones que establecen los artículos 118 y siguientes de la citada Ley.

- B.- Actuaciones Directas, que son ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de las condiciones de la ordenanza que les sea de aplicación.
- C.- Actuaciones Aisladas, que son ámbitos territoriales continuos que por su dimensión y por la estructura de la ordenación que en las Normas Subsidiarias se propone, deben realizarse directamente por actuación a través del sistema de expropiación.

ART. 8.4. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

8.3.1.

En aplicación de lo establecido por estas Normas Subsidiarias, el Suelo Urbano se desarrollará en alguna de las siguientes formas:

- A.- Actuaciones incluidas en Unidades de Actuación.

Aquellas parcelas o terrenos incluidos en esta delimitación en los correspondientes planos de ordenación y gestión.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.3. con las obligaciones fijadas para cada Unidad de Actuación en las fichas correspondientes y lo señalado para cada zona de ordenanza.

B.- Actuaciones Aisladas.

Aquellas parcelas o terrenos descritos y delimitados, o que se puedan delimitar, con esta denominación en los correspondientes planos de ordenación y gestión.

Se desarrollarán de acuerdo con lo descrito en el Artículo 3.3.5.A.

C.- Actuaciones Directas.

Aquellas parcelas o terrenos comprendidos dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentren incluidos dentro de los supuestos descritos en los epígrafes A o B anteriores, y por tanto no se encuentren incluidos en unidades de gestión diferenciadas.

Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11.

8.3.2.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas Subsidiarias, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el Artículo 3.2. y con las finalidades siguientes:

A.- Plan Especial.

Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

A.1.- Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.

A.2.- Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales y/o locales.
A.3.- Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado, público o privado, en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

B.- Estudios de Detalle.

Redactados con los objetivos de:

B.1.- Reajustar alineaciones insuficientemente definidas en estas Normas Subsidiarias.

B.2.- Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

C.- Proyectos de Urbanización.

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas Normas, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado y saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, ajardinamiento de los espacios públicos, y en su caso, red de telefonía y de distribución urbana de gas

D.- Proyectos ordinarios de obras de urbanización.

Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señaladas en el epígrafe anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local, u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

E.- Proyectos de Compensación, Reparcelación y Expropiación.

Con los objetivos propios de cada proyecto descrito en el Artículo 3.3., epígrafes 3, 4 y 5,

según corresponda a la actuación por lo señalado en 3.2., epígrafes 7, 8 y 9.

F.- Proyectos de Parcelación

Para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

G.- Proyectos de Edificación.

Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

8.3.3.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas, el derecho a edificar sólo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela considerada dé frente.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica, y
- Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística, y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

8.3.4.

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el Artículo 3.3.9. de estas Normas.

ART. 8.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por estas Normas Subsidiarias como Suelo Urbano son las que establece la Ley del Suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

8.4.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación y en Actuaciones Aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá así mismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación de la unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la unidad de gestión hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Gestión que se trate, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

8.4.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada

parcela.

8.4.3. Conservación de las obras de urbanización en unidades de actuación y en nuevas parcelaciones en general.

En toda unidad de actuación, prevista en las presentes Normas Subsidiarias, o que posteriormente pudieran delimitarse a través del procedimiento reglado, y para toda nueva parcelación urbanística, se exigirá la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora para el mantenimiento de la urbanización y los servicios que a ella sirvan, en el caso de que no se edifique de forma simultánea a la urbanización al menos el 30% de las parcelas netas del uso considerado delimitado en la unidad urbanística o nueva parcelación.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá, si así lo estima pertinente, recabar para sí la obligación de mantener la urbanización cuando posteriormente se haya edificado un mínimo del 60% de las parcelas netas consideradas.