

TITULO IV
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO

REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO PRIMERO

Régimen de los sistemas generales

SECCION 1ª.

DEFINICION, REGULACION GENERAL Y REGIMEN URBANISTICO

Art. 4.1.1. DEFINICION, DELIMITACION E IDENTIFICACION

1.- Constituyen los sistemas generales en la ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que más adelante se relacionan, conforme al modelo de desarrollo que adoptan para el municipio de Barbastro las N.S.M.

2.- Los sistemas generales definidos por las N.S.M. se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación nº. 5 y 10.

3.- Los códigos de cada elemento de los sistemas generales que también definen el uso de los sistemas locales, figuran en la relación comprensiva siguiente:

RELACION COMPENSIVA DE LOS ELEMENTOS CONSIDERADOS SISTEMAS GENERALES

Ⓒ ELEMENTOS DE RED VIARIA

Los elementos de la red principal: carreteras de acceso a la ciudad, variantes de las carreteras N-240 y C-139, travesías, vías agropecuarias y los viales que a continuación se relacionan:

- . Ronda Norte (proyectada)
- . Avda. Monseñor Escrivá y su prolongación Cº Figueruela.
- . Camino de La Barca.
- . Avda. del Cinca.
- . Avda. de Tarragona.
- . Grupos Escolares y su prolongación hasta la N-240.
- . Avda. de La Merced-Tallada hasta la N-240.
- . Camino Real de Zaragoza hasta la variante de la N-240.
- . Antigua Carretera a Berbegal.
- . Antiguo Camino de CHE desde c/. Conde Berenguer a Carretera de Naval.
- . Calle Torreciudad.
- . Plaza La Tallada.
- . Plaza Matadero.
- . Plaza San Francisco.

⒱ ELEMENTOS DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

- . AO 2, La Barbacana.
- . AO 16, Cementerio Viejo.
- . AO 21, La Mina.
- . APD 75, Parque La Paz.
- . V 31 Lariño.
- . V 32 Polígono Industrial.

Ⓔ EQUIPAMIENTOS

- Eb Bienestar social

- . Guardería infantil La Paz - c/. Miguel Fleeta, 3.
- . Hogar del Pensionista - c/. Huesca, 24.
- . Club Ancianos Virgen del Pueyo - c/. Teruel, 14.
- . Comedor Infantil - c/. Teruel, 16.
- . Centro de Disminuïdos Psiquicos y Sensoriales - c/Teruel, 4.

- Ec Cultura

- . Casa de la Cultura (Palacio Los Argensola).
- . Escuela de Jota.
- . Escuela de Música.
- . U.N.E.D.

- Ed Deporte

- . Campo Municipal de Deportes.
- . Pabellón Polideportivo Municipal.
- . Campo Deportes Polígono Industrial.

- Ee Educación

- . Colegio Público La Merced - c/. Escuelas, 4.
- . Aula de Preescolar Barrio Entremuro - c/. La Esperanza.
- . Parvulario - c/. Grupos Escolares.
- . Colegio Público Comarcal "Alto Aragón" - Escuela Hogar c/. Grupos Escolares, 1-3.
- . Colegio Público Pedro I - c/. Antonio Machado, 5.
- . Aula de Preescolar de La Cooperativa - c/. Somontano, 6
- . Instituto de Bachillerato "Hermandos Argensola" Avda. del Cinca.
- . Instituto de Formación Profesional "Martinez Vargas" Avda. del Cinca s/n.
- . Albergue Juvenil.

- Ei Investigación

- Eo Ocio

- . Plaza de Toros.

- Er Religioso

- . Catedral.
- . Santuario Nuestra Señora del Pueyo.
- . Ermita Virgen del Plano.

- Es Salud

- . Ambulatorio Virgen del Pueyo - c/ Saint Gaudens, 3.
- . Puesto de Cruz Roja - Carretera N-240 pk. 162,800.
- . Hospital Comarcal de la Seguridad Social.

Ⓢ SERVICIOS URBANOS

- Sa Administración

- . SENPA - Carretera Salas s/n.
- . Juzgado 1ª. Instancia e Instrucción, Barrio La Paz.
- . Ayuntamiento - Plaza La Constitución, 1.
- . RENFE.
- . Sindicatos.

- Sc Cementerio

- . Cementerio Municipal.

- Sd Defensa

- . Cuartel General Ricardos - Carretera Lérida s/n.
- . Cuartel de la Guardia Civil - Carretera Graus s/n.

- Sf

- . Feria - Carretera Lérida s/n.

- Sau

- . Estación autobuses - Plaza Aragón s/n.

- Sma

- . Matadero.

Ⓡ SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

- Ia

- . Instalación de captación río Vero.
- . Instalación de captación acequia de Selgua.
- . Depósitos reguladores.

- Ie

- . Instalación de electricidad.

- Ig

- . Instalación de gas.

- Is

- . Vertedero de basuras.

- It

- . Teléfonos - c/. J. Costa, 8.

Art. 4.1.2. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

1.- La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo Segundo del Título II, dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales, que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2.- Del mismo modo, y respecto a determinados elementos de los sistemas generales, las N.S.M. contienen unas recomendaciones para su ejecución, que serán tenidas en cuenta por el Plan Parcial o Especial que contenga la ordenación de dichos elementos.

3.- Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable delimitados por las N.S.M., requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio en todo caso de la facultad municipal de acometerla, si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas lo aconsejaren.

4.- Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que las N.S.M. remiten a planeamiento especial de reforma interior, requerirán previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Especial, sin perjuicio de la facultad municipal recogida en el apartado precedente.

Art. 4.1.3. TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO

1.- Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes N.S.M. y deberán transmitirse al Ayuntamiento con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2.- Los terrenos de sistemas generales fijados por las N.S.M., que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Barbastro.

3.- Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por las N.S.M. para el sistema general afectado, deberán transmitirse al

Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

4.- Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Barbastro, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en las presentes N.S.M., de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

Art. 4.1.4. PROCEDIMIENTOS DE OBTENCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

1.- La transmisión al Ayuntamiento de Barbastro de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.

b) Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.

2.- Las previsiones de las N.S.M. no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a lo dispuesto en el artículo 134.2. en relación con el 64 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, obteniendo en su caso las compensaciones que procedan con arreglo a las presentes Normas.

Art. 4.1.5. CRITERIOS DE VALORACION

1.- A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, adscrito éste para su valoración a la clase de suelo que corresponda en atención y por analogía de sus circunstancias materiales, se establecen los siguientes criterios conforme a los artículos 103 y siguientes de la Ley del Suelo:

a) En caso de adscripción a suelo no urbanizable, la valoración responderá al valor inicial de los terrenos.

b) En caso de adscripción a suelo urbanizable, la valoración coincidirá con el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento que las N.S.M. establezcan para el Sector.

c) En el caso de adscripción a suelo urbano, la valoración será la que tenga asignada a efectos del arbitrio municipal de plusvalía, incrementada en un diez por ciento (10%); según fija el artículo 38 de la Ley de Expropiación Forzosa para valoración de solares.

SECCION 2ª.

OBTENCION Y EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 4.1.6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1.- Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las N.S.M. estén adscritos al suelo urbanizable, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en el mismo sector.

2.- Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el 90% del aprovechamiento del sector.

3.- Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte la comunidad reparcelatoria o de compensación en el sector, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas.

Art. 4.1.7. OBTENCION POR EXPROPIACION FORZOSA

1.- Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará en función del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento del sector.

2.- En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo, deberá seguir el procedimiento señalado en los artículos 134 y siguientes de la Ley del Suelo.

Art. 4.1.8. OCUPACION DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES

1.- El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por las N.S.M., sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el sector de suelo urbanizable.

2.- El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

3.- Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 4.1.9. EJECUCION MATERIAL

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida en todo caso de acuerdo con las previsiones de las N.S.M. y con base en las siguientes determinaciones:

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.

b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.

c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan las N.S.M. y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3. y 85.1. del Reglamento de Planeamiento.

d) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas establezcan los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

SECCION 3ª.

REGIMEN DE LAS VIAS AGROPECUARIAS

Art. 4.1.10. DEFINICION Y CLASIFICACION

1.- Las vías agropecuarias se clasifican en:

- Vía pecuaria: es la vía pública destinada especialmente al tránsito de ganado.

- Camino rural: es la vía pública de acceso a las fincas rústicas.

2.- A los efectos de estas N.S.M. no tendrán la consideración de caminos rurales:

- Las vías que componen la red interior en el suelo urbano y urbanizable.

- Los caminos de servicios de que sean titulares el Estado, la D.G.A., las Entidades locales, y demás personas de derecho público.

- Los caminos construídos por personas privadas con finalidad analoga a los caminos de servicio.

Art. 4.1.11. VIAS PECUARIAS

Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Barbastro, vienen clasificadas en la Orden del Ministerio de Agricultura de 23/9/1969, publicada en el B.O.E. del 11/10/1969, y son las siguientes:

- CAÑADA REAL DE NAVAL: Cruza el término municipal de Sur a Norte, con una longitud de 4.000 metros y una anchura de 75,22 metros.

- CORDEL DE VALDEMARTIN: Parte de la Plaza Guisar y tiene un recorrido en el término municipal de 6.300 metros y una anchura de 37,61 metros.

- VEREDA DE LA TORRE DE FIERRO: Arranca del cordel de Valdemartín y tiene un recorrido en el término municipal de 3.500 metros y una anchura de 20,89 metros.

- COLLADA DE LAS ALMUNIETAS: Parte de la calle del Calvario y tiene un recorrido en el término municipal de 6.300 metros y una anchura de 10 metros.

El recorrido, dirección, superficie y demás características de las antedichas vías pecuarias, figuran en la mencionada Orden Ministerial, y plano de ordenación 2.

Art. 4.1.12. CAMINOS RURALES

A efectos de reglamentar la anchura y prioridad de los caminos rurales del término municipal de Barbastro, cuyo trazado figura en el plano de Información nº. 5,

se dividen éstos en dos categorías:

1ª. CATEGORIA:

- ALCANETOS.
- ALTAHOJA.
- ALPARRAZ.
- BARCA, La
- BARRAON.
- BIELSA, Torre
- BURCEAT.
- COSTEAN, Viejo de
- ENMEDIO.
- FERRERA,
- FIGUERUELA.
- GALAFON.
- JAREAS, Las
- MAISON, De la
- NAVAL, Camino a
- PERDIGUERA, Viejo de la
- PLANAS, Las
- PLANO, Virgen del
- PUEYO, Viejo del
- QUEMAU.
- REAL DE ZARAGOZA, Camino
- SELGUA.
- VALDORIAS, Las

2ª. CATEGORIA:

Los restantes caminos, siempre que sean públicos, y que sirvan de acceso a más de una propiedad.

Art. 4.1.13. ZONA DE DOMINIO PUBLICO

Son de dominio público los terrenos ocupados por el camino o los que corresponda con arreglo a su categoría y sus elementos funcionales, compuestos de arcén y cuneta.

Art. 4.1.14. LINDEROS DEL CAMINO

El lindero del camino se situa en la arista exterior de la explanación, que al igual que para las carreteras, se define como la intersección del talud del desmonte o terraplén, o en su caso, de los muros de contención colindantes, con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación, la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado

por los soportes de la estructura.

Art. 4.1.15. ZONA DE SERVIDUMBRE

1.- La zona de servidumbre del camino consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados del mismo, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

2.- Estas líneas se situarán a tres (3) metros de las aristas exteriores de la explanación en ambas categorías.

3.- El Ayuntamiento podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre para cualquiera de las finalidades siguientes:

- a) Estacionar temporalmente vehículos o remolques que no puedan ser obligados a circular por avería o cualquier otra razón.
- b) Encauzar aguas que discurran por el camino.
- c) Autorizar el paso de conducción de agua, gas, electricidad o de otro tipo.

4.- Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre, tal como queda delimitada en el párrafo anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

Art. 4.1.16. LINEA DE EDIFICACION

Se establece en el Capítulo Segundo de este Título, para cada tipo de edificación autorizada en el suelo no urbanizable (SNU), no pudiendo ocupar en ningún caso la zona de servidumbre.

Art. 4.1.17. VALLADO DE FINCAS

El vallado de las fincas respetará la zona de servidumbre fijada, y deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 4.2.21.

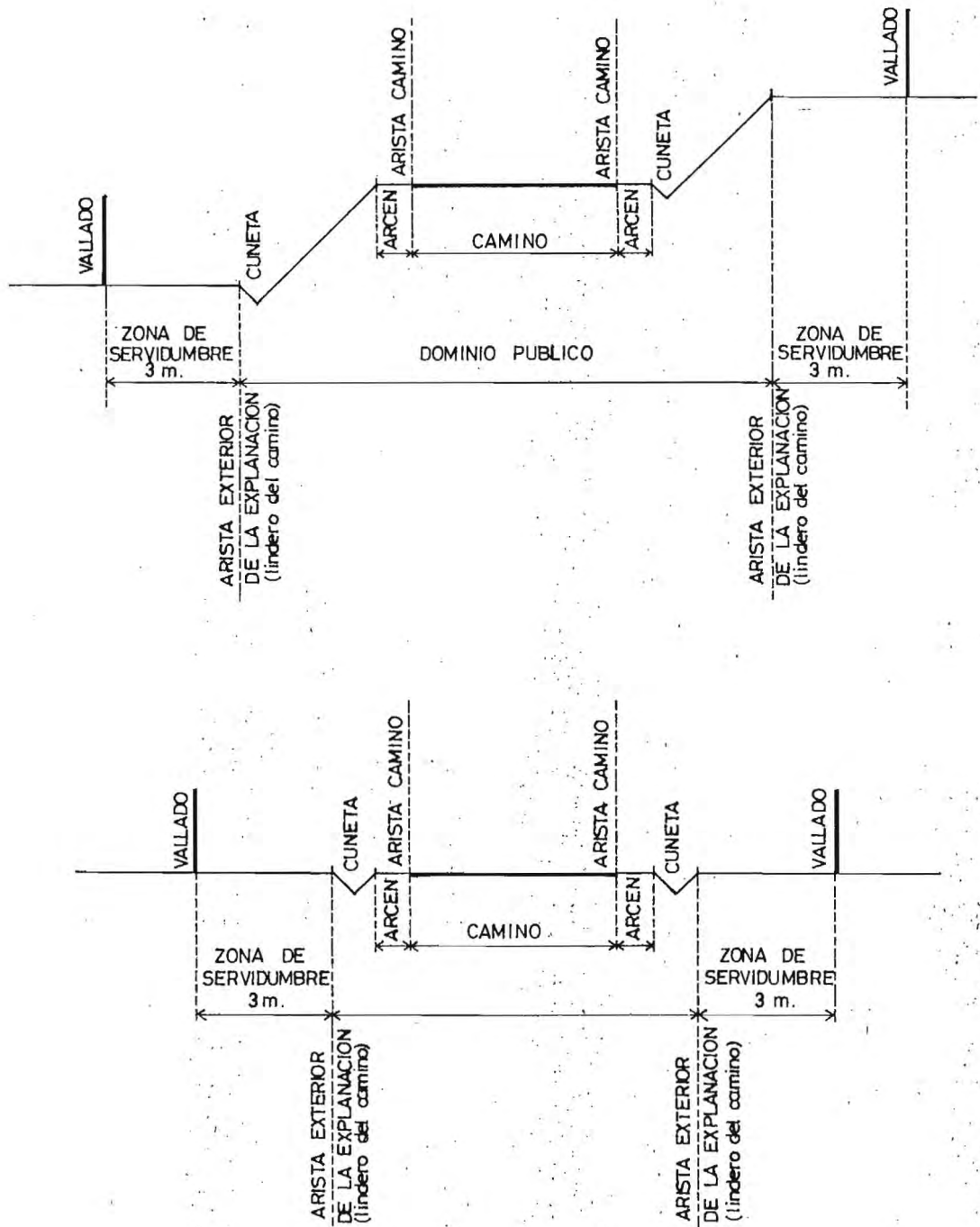
Art. 4.1.18. ORDENANZA MUNICIPAL DE CAMINOS RURALES

1.- El Ayuntamiento podrá formular una Ordenanza Municipal de Caminos Rurales, que regule la planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de los mismos.

2.- La modificación de alguna de las determinaciones anteriores no conllevará la modificación de estas N.S.M.

GRAFICO 21

ZONAS DE DOMINIO PUBLICO, DE SERVIDUMBRE Y DE AFECCION DE LAS VIAS AGROPECUARIAS



CAPITULO SEGUNDO

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO SEGUNDO

Régimen del suelo no urbanizable

SECCION 1ª.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 4.2.1. DEFINICION Y DELIMITACION

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en el plano de Ordenación nº. 1, con el código SNU.

El suelo no urbanizable se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciales. La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en el plano de Ordenación nº. 1, y responden a los códigos que se detallan en el artículo 4.2.22.

Art. 4.2.2. REGIMEN URBANISTICO

1.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2.- El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

3.- Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

4.- La transformación económica de los cultivos, su puesta en regadío o reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, se sujetarán al trámite previsto en el artículo 58.1.3 de la Ley del Suelo.

Art. 4.2.3. PARCELACIONES RUSTICAS

1.- Sólo se permitirán aquellas parcelaciones rústicas que no alteren y que garanticen el mejor aprovechamiento o uso agrícola, ganadero o forestal, con las sendas e instalaciones agrarias imprescindibles para la maquinaria y uso adecuado de las mismas.

2.- A los solos efectos señalados en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, las parcelas mínimas de cultivo serán:

- En suelo rústico secano: 25.000 metros cuadrados.
- En suelo rústico regadío: 2.500 metros cuadrados.

Toda división en partes de superficie inferior, no es inscribible en el Registro de la Propiedad por lo que la situación de las fincas resultantes nunca será legal.

Art. 4.2.4. PREVENCIÓN DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS

1.- Se prohíben terminantemente parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.

2.- Son parcelaciones urbanísticas aquellas divisiones o segregaciones de terrenos en dos o más parcelas que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población. Se entiende que existe esta posibilidad cuando se divide una finca rústica en parcelas, con objeto de edificar o estén dotadas de acceso rodado -aunque no esté asfaltado- con suministro de luz y agua o que cuente con servicios urbanos de común utilización (según sentencia del Tribunal Supremo).

3.- La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

4.- No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

SECCION 2ª.

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

Art. 4.2.5. USOS CARACTERISTICOS

Se considerarán usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Art. 4.2.6. USOS PERMITIDOS

1.- Son usos permitidos en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

a) Las actividades extractivas.

b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.

c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

d) Los vertidos de residuos sólidos.

e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

g) Cuantos otros estuvieran directamente vinculados a los usos característicos.

2.- Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establezcan en el artículo 4.2.20. de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

3.- Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.

4.- No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentren.

5.- La transformación de usos industriales, de servicios e infraestructuras y los declarados de utilidad pública e interés social, se sujetará al régimen establecido para los mismos en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.

6.- Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

Art. 4.2.7.

EDIFICACIONES PERMITIDAS

1.- En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

a) Las explotaciones agropecuarias.

b) La conservación del medio natural.

c) Las actividades extractivas.

d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

e) El servicio al tráfico automovilístico.

2.- Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.

b) La formación de núcleos de acampada.

c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3.- Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4.- Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda unifamiliar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5.- La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo que prescribe el artículo 86.1. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6.- En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo conforme a estas Normas, salvo las excepciones en ellas contempladas.

Art. 4.2.8. CONDICIONES GENERALES PARA LA ACTIVIDAD EXTRACTIVA

1.- Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

2.- Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir para otorgar la autorización municipal el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

3.- Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarían de modo que no se afecte

gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

4.- El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

Art. 4.2.9. CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS DE RESIDUOS SOLIDOS

1.- A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a vertidos se determinarán por los servicios municipales competentes dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3.- Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar.

Art. 4.2.10. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA

1.- Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

A) Casetas de monte: Son aquellas que sirven para el almacenamiento de aperos de labranza y cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos con los caminos, salvo que la vía sea de orden superior y se exija mayor retranqueo; y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie construida no superará los veinte (20) metros cuadrados, siendo como máximo el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de trescientos (300) centímetros, y la altura máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) No tendrá distribución interior, ni instalaciones de servicios propios de una vivienda.

B) Invernaderos o protección de los cultivos:

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas de monte, salvo lo relativo a la superficie ocupada, que en este caso no se determina.

b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y estructura fácilmente desmontable.

C) Almacenes agrícolas: Son aquellos edificios cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los vehículos vinculados a la explotación y cumplirán las siguientes condiciones:

a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie menor a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b) La ocupación de la parcela será como máximo del diez por ciento (10%).

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales, será de seis (6) metros, y la altura máxima total de ocho (8) metros.

d) Se separará de los linderos una distancia superior a ocho (8) metros, salvo que en el de fachada se exija un mayor retranqueo por ser vial de orden superior.

D) Granjas: Son aquellas construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales, y cumplirán las siguientes condiciones:

a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie menor a cinco mil (5.000) metros cuadrados.

b) En ningún caso ocuparán una superficie superior al diez por ciento (10%) de la de la finca.

c) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, serán las siguientes:

La distancia mínima de una granja de cualquier tipo a una vivienda ajena aislada y a núcleos urbanos de menos de cien (100) habitantes, será de doscientos (200) metros, como mínimo.

- En núcleos de población comprendida entre ciento uno (101) y mil (1000) habitantes, la distancia no será inferior a trescientos (300) metros.

- En núcleos de población comprendida entre mil uno (1.001) y tres mil (3.000) habitantes, la distancia no será inferior a setecientos cincuenta (750) metros.

- En núcleos de población de más de tres mil (3.000) habitantes, la distancia no será inferior a mil quinientos (1.500) metros.

- Las distancias anteriormente reseñadas se entenderán medidas entre la vivienda del núcleo urbano más cercano a la granja y la pared de la granja más cercana al núcleo urbano.

d) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de seis (6) metros, y la altura máxima total de ocho (8) metros.

e) En todo caso cumplirá cuanto le fuere de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

f) En el plano nº. 13 se señalan las áreas en las que no se pueden construir granjas, en aplicación de los anteriores criterios y demás disposiciones de estas Normas Subsidiarias.

Art. 4.2.11. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL CULTIVO Y MANTENIMIENTO DEL MEDIO NATURAL

Cumplirán las condiciones señaladas en el artículo anterior para la categoría B).

Art. 4.2.12. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA ACTIVIDAD EXTRACTIVA

1.- Le será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 4.2.20. para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que, por su carácter de insalubridad o peligrosidad, le correspondiese las de la categoría b).

2.- En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse, de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

Art. 4.2.13. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL OCIO DE LA POBLACION Y ACTIVIDADES LUDICAS O CULTURALES

Les serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 4.2.17. para la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

Art. 4.2.14. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA ACAMPADA

1.- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

2.- El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas, se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.

3.- La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.

4.- Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de dos (2) metros por cada cien (100) metros cuadrados de parcela, con una altura máxima de ocho (8) metros.

5.- La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.

6.- Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

Art. 4.2.15. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

1.- Serán de aplicación a los servicios definidos en el art. 4.1.1. y ss. de estas N.U.

2.- Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima.

3.- No se fijan separación a linderos, ocupación y altura máxima, que se determinarán en cada caso debiendo quedar justificadas en el proyecto correspondiente.

4.- Cumplirá cuantas disposiciones de estas N.U. o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les fuera de aplicación.

Art. 4.2.16. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL SERVICIO DEL TRAFICO AUTOMOVILISTA

Cumplirán las condiciones señaladas en el artículo anterior.

Art. 4.2.17. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A ACTIVIDADES DECLARADAS DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL

1.- No se podrá levantar ninguna construcción, en parcela de dimensión inferior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

2.- Las construcciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca.

3.- No se superará con la ocupación de la edificación el diez por ciento (10%) de la superficie de la finca.

4.- No se rebasará la altura total de doce (12) metros, y en ningún caso se superarán las tres (3) plantas.

5.- La edificabilidad no podrá superar un (1) metro cuadrado de techo por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

6.- Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas N.U. y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuesen de aplicación.

7.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

8.- El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las condiciones 1, 3 y 5 cuando por las especiales condiciones de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

Art. 4.2.18. CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

1.- Conforme a lo indicado en el artículo 4.2.7., no se podrá construir ninguna edificación para vivienda unifamiliar en parcelas de superficie inferior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.

2.- La edificación se separará diez (10) metros de los linderos con los caminos, salvo que la vía sea de orden superior y se exija mayor retranqueo; y quince (15) metros de los linderos con las fincas colindantes. (Criterio establecido por la C.P.U.)

3.- La superficie edificada de la vivienda, no superará los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación.

4.- Se establece en doce (12) metros y dos (2) plantas, PB+1, la altura total y el número máximo de plantas, admitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

5.- Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas N.U. para las viviendas en los suelos con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

6.- No formará "núcleo de población", entendiéndose como tal el que se define en el artículo 4.2.19.

7.- Se admiten las explotaciones ganaderas familiares, sin que se consideren granja propiamente dicha, que no superen el número de cabezas siguiente:

- Ovino-caprino	hasta	2.
- Vacuno	"	2.
- Porcino: reproductores o de cebo	"	2.
- Equino	"	2.
- Conejos	"	10.
- Aves	"	15.

Art. 4.2.19. NUCLEO DE POBLACION

A los efectos previstos en el artículo 93 c) del Reglamento de Planeamiento, se entiende que existe la posibilidad de formación de un núcleo de población, cuando se cumpla una sola de las siguientes condiciones:

- División de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.
- Que existan parcelas dotadas de acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de común utilización.
- Cuando trazado un círculo de doscientos (200) metros de radio con centro en el lugar del emplazamiento de la vivienda unifamiliar cuya licencia se solicita, haya en su interior cinco (5) o más viviendas.
- Cuando la distancia entre viviendas unifamiliares sea inferior a cincuenta (50) metros.

En este cómputo no se incluyen las demás edificaciones permitidas en el suelo no urbanizable.

Art. 4.2.20. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA PRODUCCION INDUSTRIAL

1.- A los efectos de su regulación diferencial,

se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.

a) Las que por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen a transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b) Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación vigente.

2.- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

3.- Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán cien (100) metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y en todo caso veinte (20) metros de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

4.- La edificabilidad no podrá superar dos (2) metros cuadrados de techo por cada diez (10) m². de parcela.

5.- La ocupación de la parcela será, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela, en las del apartado a); y del diez por ciento (10%) en las del apartado b).

6.- La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

7.- La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente, debiendo hacerlo con doble hilera en las industrias del apartado b).

8.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

9.- Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

Art. 4.2.21. CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y

destino de las mismas. Los cerramientos de las fincas serán preferentemente vegetales, permitiéndose un zócalo de obra de altura no superior a cincuenta (50) centímetros.

En los lugares de paisaje abierto y natural, perspectivas que ofrece la Ciudad y en las inmediaciones de las carreteras que se indican en el plano de Ordenación nº. 12, se condicionará la edificación a fin de preservar la armonía del paisaje y en aplicación de lo dispuesto en los artículos 73 de la Ley del Suelo y 98 de su Reglamento de Planeamiento.

SECCION 3ª.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS

Art. 4.2.22. DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE

1.- A efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable protegido.
- b) Suelo no urbanizable simple.

2.- El suelo no urbanizable protegido presenta los siguientes grados:

- Suelo no urbanizable de protección del regadío: Su delimitación es la que figura en el plano de Ordenación nº. 1, donde se ha señalado con el código SNU-PR. En este grado se consideran dos niveles de protección:

Nivel 1: que corresponde al suelo no urbanizable de protección del regadío, en general, y cuyo código es SNU-PR1.

Nivel 2: que corresponde al suelo no urbanizable de especial protección del regadío en la "huerta vieja" y otras áreas señaladas en los planos correspondientes y cuyo código es SNU-PR2.

- Suelo no urbanizable de protección de los sistemas naturales: Su delimitación es la que figura en el plano de Ordenación nº. 1, donde se ha señalado con el código SNU-PSN.

3.- El suelo no urbanizable simple, carece de grados. Su delimitación es la que figura en el plano de Ordenación nº. 1, donde se ha señalado con el código SNU, respondiendo también a la denominación de suelo no urbanizable común.

Art. 4.2.23. REGIMEN ESPECIFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DEL REGADIO (SNU-PR).

1.- Este suelo tiene como uso característico, la producción agropecuaria. Es uso permitido ligado al anterior, el mantenimiento del medio natural.

2.- Son usos permitidos los siguientes:

- a) La actividad extractiva.
- * b) Las actividades de ocio, lúdicas y culturales.
- c) La acampada.
- d) Los Vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
- e) Los vinculados al servicio del tráfico automovilista.
- f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública, e
- g) La vivienda unifamiliar. interés social
- * h) El uso industrial cuando se trate de actividades de transformación de productos agropecuarios.

3.- En el suelo no urbanizable de especial protección del regadío, SNU-PR2, de los usos permitidos anteriores se prohíben el b) y el h).

4.- Son usos prohibidos, en ambos niveles, los no mencionados.

5.- Las edificaciones permitidas en esta categoría de suelo no urbanizable de protección del regadío, son de conformidad con lo establecido en el artículo 4.2.7.:

- a) Casetas de monte.
- b) Invernaderos o protección de los cultivos.
- c) Almacenes agrícolas.
- * d) Granjas.
- e) Edificación vinculada a la actividad extractiva.
- * f) Edificación vinculada al ocio, lúdicas y culturales.
- g) Edificación vinculada a la acampada.
- h) Edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales.
- i) Edificación vinculada al servicio del tráfico automovilista.
- j) Edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública e interés social.
- k) Vivienda unifamiliar.
- * l) Edificación vinculada a la actividad industrial, cuando sea de transformación de productos agropecuarios.

6.- En el suelo no urbanizable de especial protección del regadío SNU-PR2, de las edificaciones permitidas anteriores, se prohíben la d), f) y l).

Art. 4.2.24. REGIMEN ESPECIFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE LOS SISTEMAS NATURALES (SNU-PSN)

1.- Es uso característico el mantenimiento del medio natural, siendo uso permitido ligado al anterior, el de producción agropecuaria, que deberá realizarse sujeto a la protección de la calidad del medio natural.

2.- Se permiten en esta categoría los siguientes usos:

- a) La actividad extractiva.
- b) Los vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.

3.- Son usos prohibidos los no citados.

4.- Las únicas edificaciones permitidas en esta categoría de suelo no urbanizable de protección de los sistemas naturales son las vinculadas al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.

Art. 4.2.25. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE SIMPLE (SNU)

1.- La producción agropecuaria es uso característico, siendo uso permitido el mantenimiento del medio natural.

2.- Son asimismo usos permitidos los contenidos en el artículo 4.2.6.

3.- Podrán realizarse en esta categoría las edificaciones vinculadas a los usos permitidos con sujeción al régimen previsto en la sección anterior.

CAPITULO TERCERO

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE
(AREAS APTAS PARA URBANIZAR)

CAPITULO TERCERO

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

(AREAS APTAS PARA URBANIZAR)

Art. 4.3.1. DEFINICION Y DELIMITACION

Integran el suelo urbanizable los terrenos comprendidos en las áreas aptas para la urbanización que se delimitan en los planos de ordenación correspondientes, que constituyen las zonas del territorio que se destinan a ser soporte del crecimiento urbano previsible.

Art. 4.3.2. DESARROLLO DE LAS AREAS APTAS PARA URBANIZAR

El desarrollo de las determinaciones previstas en las normas para las áreas aptas para la urbanización se efectuará a través de los correspondientes Planes Parciales.

Dichos Planes Parciales se redactarán con arreglo al art. 13 de la Ley del Suelo y al Capítulo Quinto del Título I del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Parciales deberán referirse a una sola área apta para urbanizar, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores a la misma. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al área a que se refieran cuando, a juicio de la Administración Municipal, concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del área que hagan necesaria su ordenación conjunta.

Los Planes Parciales cumplirán en las diferentes áreas las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan para cada una de ellas en la documentación de las normas, así como todas aquéllas exigidas con carácter general por la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Planeamiento.

Art. 4.3.3. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD

Las facultades del derecho de propiedad de los titulares de suelo situado en áreas aptas para urbanizar se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.

Los propietarios de terrenos incluidos en estas áreas podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento que se concreta en las Normas para cada área.

Dichos propietarios tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento que las Normas asignan a cada área, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Art. 4.3.4. LIMITACIONES APLICABLES A AREAS APTAS PARA URBANIZAR, EN TANTO NO SE APRUEBE EL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE.

1.- Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en las N.S.M. conforme a la calificación establecida para cada área. En todo caso se deberán cumplir las condiciones de la edificación en el Suelo No Urbanizable.

2.- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3.- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Art. 4.3.5. LIMITACION DE LA DENSIDAD DE EDIFICACION

En los Planes Parciales se deberá fijar una densidad que no podrá ser superior a 75 viviendas/Ha.

Dicha limitación se entenderá referida a la superficie comprendida en el ámbito de planeamiento, deducidas, en su caso, las áreas no residenciales ocupadas por los sistemas generales de la estructura general del territorio, pero no así, las superficies destinadas a viales, parques, jardines y demás dotaciones propias de cada actuación.

Art. 4.3.6. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Los propietarios de suelo situado en cada área apta para urbanizar estarán sujetos a efectuar en favor del municipio las siguientes cesiones obligatorias y gratuitas:

a) Total superficie de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del área, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas y en el correspondiente Plan Parcial.

b) Total superficie de terrenos destinados a zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

Art. 4.3.7. CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO

Los propietarios de terrenos situados en cada zona apta para edificar están obligados a la cesión del diez por ciento (10%) del aprovechamiento que resulte de lo establecido en cada Plan Parcial.

La localización del suelo que corresponda al diez por ciento (10%) del aprovechamiento del Plan Parcial que desarrolle cada área, se fijará en los expedientes de parcelación o reparcelación, según sean las fincas de uno o varios propietarios. La cesión de este diez por ciento (10%) del aprovechamiento podrá ser sustituida, en todo o en parte, por una indemnización económica.

Art. 4.3.8. COSTES DE LA URBANIZACION

Los propietarios de terrenos situados en áreas aptas para urbanizar estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización, conforme a lo previsto en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

Asimismo, deberán costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística, tales como redes viarias de enlace con los núcleos de población, instalación o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y saneamiento, estaciones depuradoras, suministro de energía eléctrica y cualesquiera otros servicios necesarios para que el suelo sometido a la actuación correspondiente quede debidamente enlazado con la estructura del municipio.

Dichas obras exteriores de infraestructura deberán detallarse en el respectivo Plan Parcial del área de que se trate, con indicación de su presupuesto y forma de financiación prevista.

Art. 4.3.9. CALIFICACION DE LAS AREAS APTAS PARA URBANIZAR

1.- La calificación de las áreas aptas para urbanizar se ha realizado asimilándolas a las zonas señaladas en suelo urbano, según la edificación y uso característico previsto en dichas áreas.

2.- Las áreas aptas para urbanizar que se incluyen en las presentes N.S.M. y su calificación, son las que se detallan:

ZONAS

3.- RESIDENCIAL SUBURBANA:

- AAU 93b : LA HARINERA

5.- RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA:

- AAU 31b : CAMPO ESCOLAPIOS

6.- CIUDAD JARDIN:

- AAU 18b : OBISPO ASENSIO
- AAU 47 : BARRANCO BARRAON
- AAU 68 : BARRANCO ALFAJARIN
- AAU 71 : CAMINO CHE
- AAU 72 : CAMINO FIGUERUELA
- AAU 91 : LA BARCA
- AAU 94 : EL TERRERO
- AAU 104 : VIRGEN DEL PLANO

7.- INDUSTRIAL CON TOLERANCIA DE VIVIENDA:

- AAU 52b : AVENIDA PIRINEOS
- AAU 52c : AVENIDA PIRINEOS

8.- INDUSTRIAL:

- AAU 48 : CAMINO VACAMORTA
- AAU 106a : IPEVA
- AAU 106b : TENERIAS

PENDIENTES DE CALIFICACION:

- AAU 95 : LA GRUA
- AAU 96 : VIA FERROCARRIL

SISTEMAS

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

- AAU 77b : DEPORTES
- AAU 77c : SERVICIOS

3.- La redacción del Plan Parcial de Ordenación correspondiente a cada una de estas áreas cumplirá con las condiciones particulares establecidas para las respectivas zonas del suelo urbano en el Título V de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO CUARTO

REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO CUARTO

Régimen del suelo urbano

SECCION 1ª.

DETERMINACIONES GENERALES

Art. 4.4.1. DEFINICION Y DELIMITACION

1.- Constituyen el suelo urbano los terrenos que las N.S.M., de acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Suelo y con el artículo 2 del Decreto-ley de 16 de Octubre de 1.981, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en las N.S.M.

b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por las N.S.M., estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2.- La delimitación del suelo urbano se contiene en los planos de ordenación correspondientes, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas señaladas en los mismos. Las áreas delimitadas en el suelo urbano de la ciudad, tienen la consideración a todos los efectos, de polígonos o unidades de actuación, salvo indicación expresa en las fichas anexas.

Art. 4.4.2. CONTENIDO

1.- Las N.S.M. en las Áreas de Planeamiento Diferenciado, que se delimitan en los Planos de Ordenación nº.4 y 10 incorporan con las modificaciones que proceden las determinaciones del planeamiento anterior que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización de suelo adoptado, ya estén recogidas en instrumentos de planeamiento o de ordenación de detalle definitivamente aprobados, ya se incluyan en expedientes en trámite con arreglo al planeamiento que se deroga.

El régimen urbanístico a que se someten dichas áreas, se especifica en este Capítulo conteniéndose las condiciones particulares de su ordenación y regulación pormenori-

zada en la documentación normativa y gráfica que las presentes N.S.M. especifican para cada una de ellas en las fichas anexas a estas N.U.

2.- En el plano de Ordenación n.º. 10 se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que las N.S.M. precisan o prevén el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales o Estudios de Detalle que se recogen en aquel plano, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de estas áreas es el común al suelo urbano que se regula en las presentes N.S.M., sin perjuicio de las condiciones particulares que en la ficha se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las N.S.M., sin perjuicio del margen de concreción que la ley o las propias N.S.M. atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

3.- Finalmente, en el suelo urbano común, las N.S.M. contienen la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso de los terrenos y volúmen de las construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala el artículo 12.2.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

Art. 4.4.3. FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes de las N.S.M. y de las particulares que éstas asignen a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación de las presentes N.S.M.

2.- En ejercicio de tales facultades, los propietarios

de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que las N.S.M. asignen a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el artículo 4.4.4. dentro de los polígonos o unidades de actuación en que se incluyan los terrenos.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades.

3.- Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación de las presentes N.S.M. o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento fijan las mismas para el ámbito de actuación o área de edificabilidad tipo en que aquella se encuentre.

4.- En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, las presentes N.S.M. establecen.

Art. 4.4.4. DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por las presentes N.S.M., a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Barbastro los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos.

2.- Tales propietarios deberán, igualmente:

a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones de las N.S.M. así lo establezcan.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

c) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fijan las N.S.M. o, en su defecto, en los plazos señalados por el Capítulo 1 del Título IV de la Ley del Suelo.

3.- El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará, en su caso, en los polígonos o unidades que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por las presentes N.S.M.

Art. 4.4.5. ACTUACIONES EN LAS AREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

1.- Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que las presentes N.S.M. prevén en las áreas remitidas a planeamiento ulterior no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título III de la Ley del Suelo y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2.- No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone el artículo 181 de la Ley del Suelo, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificación en situación de ruina.

3.- Excepcionalmente las licencias de obras a que se refiere el número 1 anterior, podrán ser expedidas por el Ayuntamiento, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que estén fijadas por las N.S.M. los usos pormenorizados en las correspondientes normas zonales.
- b) Que las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole, que fijan las N.S.M. en la ficha correspondiente a cada área.

4.- Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior, cuya ejecución prevean las N.S.M. a través de este sistema de actuación.

5.- En las áreas remitidas a Planes Especiales de tema específico, la concesión de las licencias, a que se refiere el número 1 anterior se regirá por las normas que se señalan en los dos artículos siguientes y demás de aplicación.

Art. 4.4.6. CONDICIONES GENERALES PREVIAS PARA LA EDIFICACION

1.- El suelo urbano, además de las limitaciones que imponen las N.S.M. y el planeamiento que las desarrolla, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno y otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos al área.

b) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del área, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 4.4.7.

c) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas del sistema de actuación correspondiente y en especial para aquellas parcelas, que hayan adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación y, de no ser necesarios, que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

2.- Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo a las presentes N.S.M., podrán ser consideradas a todos los efectos como independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

3.- Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 3.1.16.

Art. 4.4.7. EDIFICACION PREVIA A LA CONDICION DE SOLAR

1.- A idéntico fin, en cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del apartado 1 del artículo 4.4.6., los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en polígonos o unidades de actuación que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar,

podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) y c) del número 1 del artículo 4.4.6. y en especial los siguientes:

a) Que la infraestructura básica del polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

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

2.- A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- b) Subbase granular.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro energía eléctrica.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3.- Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones:

- a) Red de canalizaciones telefónicas.
- b) Red de gas.
- c) Base de rodadura de aceras públicas.
- d) Capa de rodadura del pavimento.
- e) Red de riego e hidrantes.
- f) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.

g) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

h) Obra civil, plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro, deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5.- Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de todo el polígono, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

SECCION 2ª.

GESTION DE SUELO URBANO

Art. 4.4.8. DETERMINACIONES DE GESTION EN LAS AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO (A.P.D.)

1.- A efectos de la gestión del suelo, la documentación de cada Area de Planeamiento Diferenciado contiene, en su caso, la delimitación y fijación de los sistemas de actuación, aplicables a la ejecución del área.

Estas delimitaciones constituyen el ámbito o los ámbitos en que se produce en estas áreas la equitativa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento.

2.- La incorporación a las previsiones de las N.S.M. de dichas determinaciones implica la asunción de los instrumentos de gestión que en su desarrollo se hayan

aprobado y la conservación de los trámites legales que se hayan producido en su ejecución, pudiendo continuar el Ayuntamiento de Barbastro y los propietarios respectivos los procedimientos en curso hasta su definitiva culminación.

Art. 4.4.9. DELIMITACION DE AREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (A.P.R.)

1.- Las Areas remitidas a planeamiento de reforma interior o a Estudios de Detalle en desarrollo de las N.S.M. quedan delimitadas en el plano de Ordenación nº. 10, habiéndose realizado de acuerdo a los requisitos que señala el artículo 117 de la Ley del Suelo, con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- Salvo indicación expresa en la ficha correspondiente al área afectada, no cabrá la subdivisión de la misma, a excepción de especificación expresa y motivada del P.E.R.I. que la desarrolle o excepcionalmente se acredite su conveniencia en el trámite de aprobación del Estudio de Detalle.

En ambos casos se llevará a cabo con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 4.4.10. FIJACION DE LOS SISTEMAS DE ACTUACION

El sistema de actuación aplicable a áreas o sectores será fijado en la ficha correspondiente, sin que el instrumento de planeamiento que haya de desarrollar el área pueda modificar tal determinación, salvo que, caso de actuar por expropiación, quede acreditada la viabilidad de otro sistema para alcanzar los objetivos.

En los supuestos en que la referida ficha no contenga indicación vinculante al respecto, el Ayuntamiento de Barbastro al aprobar definitivamente el instrumento de desarrollo propio de cada clase de suelo, podrá apartarse del sistema de actuación recomendado para el área mediante determinación motivada.

Art. 4.4.11. EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION

1.- Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellas áreas en las que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el área correspondiente. Los propietarios podrán

constituirse asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- En los polígonos o unidades de actuación al ser ejecutados por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago de estos proyectos, en todo caso, a la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

Art. 4.4.12. PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACION

1.- Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

2.- El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las condiciones generales que se estipulen en el Contrato de Compromisos.