

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

CAPITULO 12.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

ART. 12.1. AMBITO DE APLICACION.

12.1.1 Delimitación.

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos que el presente Plan de Ordenación Municipal delimita como aptos para ser urbanizados, y que gráficamente quedan delimitados en el plano de Clasificación del Suelo. El régimen específico del Suelo Urbanizable viene regulado por la Legislación Urbanística.

12.1.2 División en sectores.

El Suelo Urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en los correspondientes planos de ordenación y en las fichas correspondientes de este Plan, en donde se establecen las condiciones específicas que además de las condiciones generales afectan al desarrollo de cada sector. No obstante se podrán subdividir o redelimitar los sectores existentes de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística siempre que quede garantizada la viabilidad de los sectores colindantes y la justa distribución de beneficios y cargas.

ART. 12.2. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. REGIMEN DEL SUELO.

12.2.1 Sistema de actuación.

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha de desarrollo correspondiente al mismo pudiendo el Ayuntamiento cambiar el sistema, siguiendo el procedimiento establecido en la Legislación Urbanística. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regula en el Capítulo 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

12.2.2 Gestión del suelo.

La gestión del suelo urbanizable se llevará a efecto por los procedimientos establecidos en la Legislación Urbanística, pudiendo gestionarse de forma directa o indirecta.

No podrá otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

12.2.3 Polígonos o Unidades de Actuación

Para su ejecución los sectores podrán subdividirse en polígonos o unidades de actuación, que delimitarán los Programas de Actuación Urbanizadora correspondientes ateniéndose a los criterios establecidos en la Legislación Urbanística.

12.2.4 Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

Antes de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, solo podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales así como a los sistemas generales definidos en el presente Plan de Ordenación Municipal de acuerdo con los procedimientos establecidos al efecto en la Legislación Urbanística.

12.2.5 Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requerirá en todo caso que previamente, además del Programa de Actuación Urbanizadora, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de ámbito de la unidad de actuación y deberán ajustarse a las determinaciones de toda índole que establezca el Programa de Actuación Urbanizadora que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 10 de estas Normas Urbanísticas.

12.2.6 Derecho al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Programa de Actuación Urbanizadora.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno es el determinado por la Legislación del Suelo vigente.

El derecho a edificar vendrá dado por el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente, siempre que el proyecto presentado fuera conforme a la ordenación urbanística aplicable. La licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, y en su defecto, se estará a lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

En Suelo Urbanizable no podrá ejercerse el derecho a edificar en tanto no se hayan ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Programa de Actuación Urbanizadora, y concurren asimismo los siguientes requisitos:

- A. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- B. Que se haya formalizado registralmente la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

12.2.7 Edificación y urbanización simultánea.

Sin perjuicio de lo dicho en el apartado anterior, podrán ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Programa de Actuación Urbanizadora siempre que concurren, además de los requisitos A y B anteriores, los siguientes:

- C. Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- D. Que por el estado de realización de las obras urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

de que el Ayuntamiento, en cualquier momento, de oficio o a instancia de interesados, pueda reclamar para sí la obligación de Conservación.

- D.** Efectuar, gratuitamente, libre de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:
- D.1** Terrenos destinados a sistemas generales que se hallen incluidos en el sector o polígono.
 - D.2** Terrenos destinados a viales interiores del sector o polígono.
 - D.3** Terrenos destinados a sistemas interiores o locales, conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica y escrita del Plan, que comprendan los destinados a:
 - Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
 - Centros docentes y culturales públicos.
 - Instalaciones deportivas y de recreo públicos.
 - Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.
 - D.4** El suelo correspondiente al aprovechamiento lucrativo que corresponde a la Administración, totalmente urbanizado.
- E.** Cumplir los plazos previstos en el Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo y ejecución.
- F.** Edificar los solares resultantes en los plazos que se establecen en la legislación o en el Programa.

ART. 12.4. REGIMEN DE LA PROPIEDAD.

El régimen de la propiedad del Suelo Urbanizable será el mismo del Suelo Rústico hasta en tanto no sea aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora que lo desarrolla; quedan por tanto prohibidas las parcelaciones urbanísticas hasta ese momento. Solo podrán edificarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajustan a la Normativa elaborada por la Consejería de Agricultura.

Podrán edificarse así mismo las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Estos tipos de construcción podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento y no generarán incremento alguno del valor inicial de los terrenos ni podrá ser objeto de indemnización alguna en el caso de que el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora motive su demolición o traslado.

ART. 12.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE MEDIANTE GESTIÓN INDIRECTA POR CONCESION A UN AGENTE URBANIZADOR.

12.5.1. Agente Urbanizador.

Se entenderá por Agente Urbanizador de un Programa de Actuación Urbanizadora a la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración urbanística actuante para que se proceda a su tramitación reglamentaria. Las condiciones que debe cumplir el Agente Urbanizador, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan de acuerdo a la Legislación Urbanística.

12.5.2. Garantía.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos, se constituirán por éste las garantías previstas en la Legislación Urbanística. Las condiciones y forma, los

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan de acuerdo a la mencionada Ley.

12.5.3.- Plazos.

Los plazos para la iniciación, desarrollo y conclusión de la gestión de un sector de suelo urbanizable se regularán de acuerdo con la Legislación Urbanística y de las necesidades de suelo que el Ayuntamiento estime necesarias en cada momento.

12.5.4. Incumplimiento de obligaciones.

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y de su pérdida, el incumplimiento por el Agente Urbanizador de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos, facultará a la Administración para la adopción de alguna de las medidas contenidas en la Legislación Urbanística:

ART. 12.6. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

12.6.1.

En el documento de Anexos Normativos que forma parte integrante del presente Plan de Ordenación Municipal se describen, en Fichas Unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a los sectores de suelo urbanizable delimitados por el presente Plan de Ordenación Municipal cuyos ámbitos territoriales se recogen en los correspondientes planos de ordenación.

La superficie bruta del sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan de Ordenación Municipal.

En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en el artículo 1.8. de esta Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas, coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, salvo en lo concerniente al número máximo de viviendas en el ámbito del sector y densidad bruta residencial si se contemplan estos dos parámetros en las correspondientes fichas de los sectores, teniendo ambas carácter limitativo.

12.6.2

Las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación referentes a los distintos sectores se consideran vinculantes en cuanto a la delimitación de los mismos, localización de accesos, cesiones, equipamientos y ubicación y sección del viario estructurante. Las determinaciones sobre localización de viario interior son indicativas. Los viarios interiores deberán tener como mínimo las características que se incluyen en el presente Plan de Ordenación Municipal.

12.6.3

En cualquiera de las zonas que se proyecten en los Planes Parciales con aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales del presente Plan de Ordenación, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación permitida sobre rasante.

12.6.4.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

Respecto a la superficie máxima edificable lucrativa prevista en el sector, deberá asignarse por el Plan Parcial el 80% de la misma como mínimo para el uso característico del sector.

12.6.5.

Por lo que se refiere a la ordenanza lucrativa de referencia que se determina en cada ficha de sector, se incluye a efectos orientativos, siendo el Plan Parcial correspondiente el que determine la ordenanza a aplicar, siempre dentro del resto de parámetros estructurantes definidos en el Plan: densidad, edificabilidad y aprovechamiento tipo y las normas generales del presente Plan de Ordenación Municipal.

El aprovechamiento tipo señalado en las siguientes fichas será el definido para todos los usos lucrativos.

La superficie bruta del sector será la resultante de la medición topográfica que resulte. Siendo vinculante en ese caso además los coeficientes de densidad, edificabilidad y aprovechamiento existente en las fichas.

La ordenación detallada incluida, en su caso, en los Planos de Ordenación, se establece a los efectos del procedimiento de omisión del Plan Parcial, según se establece en la Legislación Urbanística, siendo vinculante en ese caso, y quedando sin efecto los coeficientes de densidad, edificabilidad y aprovechamiento definidos en las fichas. En el caso de tramitación de nuevo Plan Parcial, la ordenación detallada incluida en los planos de ordenación, tendrá el carácter de orientativo, siendo vinculantes todos los coeficientes definidos en las correspondientes fichas y demás determinaciones estructurantes fijadas por el Plan.

ART. 12.7. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN PARA EL SUELO URBANIZABLE.

Los coeficientes adoptados en el presente Plan de Ordenación Municipal para homogeneizar los aprovechamientos de los sectores de suelo urbanizable previstos son los que a continuación se describen.

RESIDENCIAL. Vivienda Unifamiliar y multifamiliar	1,00
RESIDENCIAL. Vivienda de Promoción Pública	0,80
TERCIARIO COMERCIAL Y OFICINAS	0,70
DOTACIONAL PRIVADO	0,50
INDUSTRIAL	1,00

Estos coeficientes se definen como la relación existente entre el aprovechamiento asignado al sector en unidades convencionales y los metros cuadrados edificables del uso que se considere para el mismo.

Cualquier alteración de uso o régimen en los sectores deberá motivarse y obligará a la correspondiente Modificación del Plan de Ordenación Municipal.