



CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo. 9.1 Ámbito de aplicación.

9.1.1. Delimitación

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos clasificados como tales en el presente Plan General, por no proceder ser suelo urbano ni suelo no urbanizable de protección y pueden ser objeto de transformación. Según la Ley 9/2001 se distinguen dos categorías primarias de suelo: Suelo urbanizable sectorizado y Suelo urbanizable no sectorizado. Gráficamente quedan delimitados en los planos de clasificación del Suelo.

9.1.2. Ámbitos de desarrollo

El suelo urbanizable sectorizado se divide en sectores como ámbitos de desarrollo, que se definen y delimitan con precisión en los correspondientes planos de ordenación y en las Fichas respectivas.

El suelo urbanizable no sectorizado se integra por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

Artículo. 9.2 Régimen urbanístico.

Los derechos y deberes de propiedad en el suelo urbanizable vienen establecidos en el Capítulo IV de la Ley 9/2001.

Artículo. 9.3 Condiciones generales para su desarrollo.

9.3.1. En suelo urbanizable sectorizado

1. Fichero de Gestión

El conjunto de los sectores está recogido en un Fichero de Gestión, documento complementario de esta Normativa Urbanística.

Las determinaciones estructurantes establecidas en los Planes de Ordenación y en las Fichas deben observarse en el desarrollo de los sectores delimitados.

2. Sistema de actuación

La ejecución de cada sector de suelo urbanizable se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha de desarrollo correspondiente, y de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2001

3. Planes de desarrollo

La ordenación pormenorizada de los sectores completos delimitados en los planes de ordenación, se realizará mediante Planes Parciales que desarrollarán las determinaciones estructurales del presente Plan General, según las precisiones de la Ley 9/2001.

4. Unidades de ejecución

Para su ejecución los sectores podrán subdividirse en Unidades de Ejecución, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes, ateniéndose a los criterios indicados en la legislación vigente.



5. Ejecución de las Redes Públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Los sistemas de Redes públicas se encuentran incorporados dentro de la delimitación de cada sector y especificados en el Fichero de Gestión.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, sólo podrán realizarse en esta clase de suelo:

- I) Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.
- II) Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acorde a la Administración urbanística.
- III) Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

6. Obras y Proyectos de Urbanización

La ejecución de las obras de urbanización requerirá en todo caso la necesaria formulación y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización, además de la previa o simultánea aprobación de la ordenación pormenorizada.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del ámbito o sector y deberán ajustarse a las determinaciones de toda índole que establezca el planeamiento que desarrollen.

Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de la Ley 9/2001, concretadas en estas Normas Urbanísticas.

7. Derecho a edificar

El derecho a edificar en suelo urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de urbanización, y concurren 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 ante notario la cesión a favor del Municipio, de los terrenos reservados por el Plan Parcial para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

8. Edificación y urbanización simultáneas.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, 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 de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas contarán con todos los servicios necesarios para obtener la condición de solar.

E. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar el cien por cien (100%) la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización, así como para conectar todos sus servicios con las redes de infraestructuras y servicios públicos.

Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada antes del comienzo de ejecución de dichas obras de urbanización. No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

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

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la posibilidad por parte del Ayuntamiento o Administración actuante de la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el punto E anterior.

9. Edificaciones de Redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a las redes públicas definidas en estas Normas Urbanísticas, así como las correspondientes a los equipamientos de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos C y D anteriores.

10. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en Suelo Urbanizable sectorizado mientras no exista la ordenación pormenorizada y, hasta que no se haya obtenido la correspondiente Licencia de Parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

9.3.2. En suelo urbanizable no sectorizado.

Art. 9.3.2.1. Actuaciones. Calificación y Proyectos de Actuación Especiales.

Mientras no se produzca el cambio de categoría, se aplicará al suelo urbanizable no sectorizado, el régimen del suelo no urbanizable de protección en todo lo no previsto a continuación.

En el suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse los siguientes actos:



- a) Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo.
- b) Los que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial.

1.1. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística

En el suelo urbanizable no sectorizado, en los términos previstos a continuación y en su caso, en el planeamiento territorial podrá legitimarse, mediante previa calificación urbanística, la realización de las siguientes construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

- a) Las de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes, en todo caso, con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte.
La calificación a que se refiere esta letra podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.
- b) Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones; de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.
- c) Las de carácter residencial. Para que se autorice el uso de vivienda unifamiliar será necesario que se disponga aislada en el interior de la unidad, que por su localización no pueda presumirse finalidad urbanizadora por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, y que la finca cuente, cualquiera que sea su naturaleza, con la superficie mínima que se establece en la legislación forestal y agraria para los terrenos considerados monte.
- d) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
- e) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
- f) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.



Los requisitos de contenido y el procedimiento de tramitación y aprobación de las iniciativas de actuación sometidas a calificación urbanística se regulan en los artículos 147 y 148 de la Ley 9/2001.

1.1. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren proyecto de actuación especial

En el suelo urbanizable no sectorizado, siempre que el planeamiento territorial no lo prohíba y siempre que no se trate de infraestructuras, instalaciones o servicios públicos; podrá legitimarse mediante la aprobación de un proyecto de actuación especial, el establecimiento de los siguientes usos y actividades con las construcciones, edificaciones e instalaciones que cada uno de ellos requiera, cuando quede justificado no ser factible su realización en suelo urbano o urbanizable sectorizado:

- a) Uso de equipamiento social, comprensivo, en las condiciones que fije en su caso, el planeamiento territorial, de:
 - 1- Establecimientos e instalaciones para la defensa o seguridad pública.
 - 2- Actividades y servicios culturales, docentes, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, y con carácter general, los de interés social.
 - 3- Instalaciones deportivas, recreativas y de ocio y esparcimiento.
 - 4- Actividades y servicios propios de las áreas de servicio de las carreteras.
- b) Uso industrial, comprensivo, en las condiciones y con los requerimientos que establezca en su caso, el planeamiento territorial, de:
 - 1- Los depósitos de residuos inertes, materiales, maquinaria y vehículos.
 - 2- Establecimientos industriales que, por los riesgos que comporten, precisen una localización aislada o que, por su vinculación con explotaciones extractivas, agropecuarias o forestales, deban ubicarse junto a éstas.
- c) Uso turístico, comprensivo, en las condiciones y con los requisitos que establezca, en su caso, el planeamiento territorial, de los establecimientos destinados al alojamiento temporal de personas dotados de equipamiento complementario adecuado, concebidos para satisfacer una oferta turística especializada en el suelo rural.

El contenido y procedimiento de tramitación y aprobación del proyecto de actuación especial, en tanto instrumento de ejecución, se regula en los artículos 149 y 150 de la Ley 9/2001

Art. 9.3.2.2. Planes de Sectorización.

El suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá delimitarse en sectores a través de los correspondientes Planes de Sectorización. Su aprobación determinará el cambio de categoría a Suelo Urbanizable Sectorizado.

Los Planes de Sectorización completarán la ordenación estructurante que establecen las presentes Normas Urbanísticas, sobre el ámbito que sea objeto de una iniciativa de transformación, observando las determinaciones establecidas en la Ley 9/2001.

Las determinaciones de ordenación y gestión de las actuaciones urbanizadoras que se legitimen por el correspondiente Plan de Sectorización deberán observar los criterios y condiciones que sobre delimitación de sectores y su inserción en el modelo territorial se



establezcan, en su caso, reglamentariamente, o los fijados por el planeamiento territorial de aplicación y los señalados a continuación:

- 1- La sectorización se efectuará siempre de la forma más idónea para articular la ordenación y utilización urbanística del territorio, considerando especialmente el trazado de las redes públicas estructurantes y la adecuada inserción del nuevo sector en la estructura de la ordenación urbanística.
- 2- Los planes de sectorización, respecto de las redes de infraestructuras, introducirán como medidas correctoras, la disposición de una banda de protección de infraestructuras, no inferior a 50 m. a cada lado, arbolada con especies autóctonas o adaptadas al medio, debajo consumo hídrico, que mitigue el impacto de los mismos.
- 3- Los sectores tendrán dimensiones y características adecuadas para ser ámbitos que permitan el desarrollo unitario del planeamiento y gestión. Se establece como dimensión mínima de los ámbitos a sectorizar la superficie de 20 Ha. y mínima de 100 Ha. En todo caso, la delimitación deberá observar los requisitos exigidos en el artículo 99 de la Ley 9/2001.
- 4- Los promotores del Plan de Sectorización correspondiente deberán garantizar la conexión y continuidad con la trama urbana y el resto de los desarrollos, mediante la definición, obtención, sostenimiento y ejecución de los sistemas de redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que sean precisos para el desarrollo del sector, previa indicación de los Servicios Técnicos Municipales.

El cumplimiento de las anteriores condiciones debe justificarse en el correspondiente plan de sectorización.

Respecto de la función, contenido sustantivo, documentación, procedimiento y competencia de aprobación de los planes de sectorización se estará a lo dispuesto en los artículos 44, 45, 46 y 58 de la Ley 9/2001.

Los planes de sectorización podrán contener la completa ordenación pormenorizada del sector cumpliendo el contenido exigido a los planes parciales o desarrollarse mediante planes parciales específicos que contengan la ordenación pormenorizada, en cuyo caso se tramitará simultáneamente.

Art.9.3.2.3. Actos de parcelación.

Son actos de parcelación rústica los actos de parcelación que se produzcan en suelo urbanizable no sectorizado en que no se haya aprobado definitivamente el plan de sectorización.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Cualquier acto de parcelación precisaría Licencia urbanística previa, en cuanto a dimensiones y características mínimas se cumplirá lo dispuesto en la legislación del suelo, agraria, forestal o de similar naturaleza.

Artículo. 9.4 Condiciones específicas para el desarrollo de actividades de iniciativa privada.

1. El presente Plan General delimita los sectores incluidos en el Suelo urbanizable sectorizado y define el sistema de gestión del mismo, en las