

5.- CONDICIONES PARTICULARES
PARA LOS POLIGONOS DE
ACTUACION EN SUELO URBANO.

5.1.- INTRODUCCION.

5.1.1.- Los polígonos de actuación delimitados expresamente en estas Normas tienen por objeto alguno de los objetivos siguientes:

a) Asegurar el reparto de cargas y beneficios del planeamiento entre los propietarios de suelo afectados. En principio, este reparto se formalizará en el correspondiente proyecto de compensación, salvo que el Ayuntamiento cambie el sistema de actuación por el procedimiento reglamentario, o declare innecesaria la aprobación de instrumentos compensatorios según el art. 188.3 del R. de Gestión.

b) Garantizar la cesión previa al Ayuntamiento del suelo de cesión obligatoria antes de comenzar las obras de edificación o urbanización, o de realizar parcelaciones.

c) Conseguir que la ejecución de las obras de urbanización, y de las previsiones del planeamiento en general, se realice por polígonos completos, de acuerdo con el principio general del art. 117 de la Ley del Suelo.

5.1.2.- El sistema de actuación fijado para todos los polígonos es el de compensación. El Ayuntamiento podrá proceder a cambiar el sistema por el procedimiento reglamentario, o a declarar innecesario el reparto de cargas y beneficios con los efectos citados en el art. 188.3 del R.de Gestión.

5.1.3.- En el ámbito de todos los polígonos de actuación delimitados en estas Normas se entiende que los propietarios no han adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, en tanto no formalicen las cesiones obligatorias, ejecuten las obras de

urbanización, y realicen la equidistribución de cargas y beneficios en su caso. Con carácter transitorio, y cuando así se señale expresamente en las condiciones particulares de cada polígono, se permiten obras de consolidación, reforma o ampliación de instalaciones existentes, siempre que estas no supongan un incremento de valor de las fincas de cara a las compensaciones posteriores, ni afecten a los viales o cesiones de suelo señaladas en los planos de ordenación.

5.1.4.- La delimitación de polígonos de actuación puede modificarse mediante el procedimiento descrito en el art. 38 del R. de Gestión.

5.2.- CESIONES DE SUELO.

5.2.1.-En los polígonos de actuación delimitados en estas Normas, se cederá un 10 % de la superficie bruta para equipamiento público al margen de los viales necesarios, salvo que en las condiciones particulares por polígono se diga expresamente lo contrario.

5.2.2.-En calles de mas de 9 m. de anchura, el exceso de cesión de viario sobre esta cifra se contabilizará a efectos del porcentaje citado en el art. anterior. Al realizar el cálculo se descontará la anchura de los caminos rurales existentes, y el dominio público de las carreteras, cauces, u otros bienes de dominio público que se determinará conforme a la legislación específica.

5.2.3.- Las cesiones para parques y jardines cumplirán los mínimos geométricos fijados en el R. de Planeamiento para las zonas verdes.

5.2.4.- En polígonos de superficie inferior a una hectárea, podrá conmutarse la cesión real de suelo por una compensación económica equivalente en favor del Ayuntamiento, siempre que los ingresos por este concepto se destinen a la adquisición de suelo.

5.2.5.- Cuando existan bienes de dominio público en el interior de los polígonos de actuación, deberá practicarse el deslinde correspondiente antes de resolver el instrumento compensatorio.

5.3.- ALINEACIONES Y RASANTES.

5.3.1.- El viario definido en los planos de ordenación en el interior de los polígonos de actuación puede modificarse a través de estudios de detalle o planes especiales. Sin embargo, deberán respetarse con carácter de mínimo las conexiones y anchuras previstas en el plano de alineaciones que afectan a la comunicación entre polígonos o a la estructura general viaria del municipio.

5.3.2.- La anchura mínima de las calles interiores será de 9 m. No se admite la creación de fondos de saco.

5.4.- OBRAS DE URBANIZACION.

5.4.1.- La urbanización interior se realizará de forma integral (incluyendo todos los servicios), y por polígonos completos, siguiendo las normas técnicas fijadas en esta normativa. Las obras se definirán en los correspondientes proyectos de urbanización tramitados conforme a la Ley del Suelo.

5.4.2.- En las calles de borde que no se incluyan en toda su anchura en el interior de un polígono, el Ayuntamiento podrá

encargarse de las obras de pavimentación repercutiendo su coste entre los propietarios afectados. En cualquier caso, no podrán concederse licencias de edificación o parcelación en el interior de los polígonos, en tanto no estén recibidas definitivamente por el Ayuntamiento todas las obras de urbanización, o se haya prestado fianza por valor del 100% de su coste.

5.5.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA DETERMINADOS POLIGONOS.

En los polígonos que no se citan expresamente se entiende que no se establecen condiciones específicas.

Polígono 3.- No se exigen otras cesiones que las del viario. Se admitirán transitoriamente obras de reforma sin aumento de volumen ni cambio de uso en los edificios existentes.

Polígono 4.- No se exigen otras cesiones que las del viario. Se admitirán transitoriamente obras de reforma sin aumento de volumen ni cambio de uso en los edificios existentes.

Polígono 5.- No se exigen otras cesiones que las del viario

Polígono 9.- No se exigen otras cesiones que las del viario

Polígono 13.- No se exigen otras cesiones que las del viario. Se admitirán transitoriamente obras de reforma sin aumento de volumen ni cambio de uso en los edificios existentes.

Polígono 22.- Será obligatorio redactar un estudio de detalle para definir las alineaciones interiores. La instalación existente queda fuera de ordenación.

Polígono 25.- Se admitirán transitoriamente obras de reforma sin aumento de volumen ni cambio de uso en los edificios existentes.

Polígono 26.- Se admitirán transitoriamente obras de reforma sin aumento de volumen ni cambio de uso en los edificios existentes que no estén afectados por las nuevas alineaciones.

Polígono 33.- Se admitirán transitoriamente obras de reforma sin aumento de volumen ni cambio de uso en los edificios existentes.

Polígono 34.- Se admitirán transitoriamente obras de reforma sin aumento de volumen ni cambio de uso en los edificios existentes.

Polígono 40.- Se admitirán transitoriamente obras de reforma sin aumento de volumen ni cambio de uso en los edificios existentes que no estén afectados por las alineaciones.

Polígono 42.- Se admitirán transitoriamente obras de reforma sin aumento de volumen ni cambio de uso en los edificios existentes que no estén afectados por las alineaciones, siempre que se hayan construido amparados en la oportuna licencia de obra.

Polígono 44.- No se exigen otras cesiones que las del viario.

Polígono 45.- Se admitirán transitoriamente obras de reforma sin aumento de volumen ni cambio de uso en los edificios existentes que no estén afectados por las alineaciones.

Polígono 47.- Se admitirán transitoriamente obras de reforma sin aumento de volumen ni cambio de uso en los edificios existentes que no estén afectados por las alineaciones.

Polígono 48.- En tanto no se ejecute el colector de la Acequia Albardana, para resolver la salida de aguas negras es necesario elevar la cota actual del terreno.

Polígono 49.- En tanto no se ejecute el colector de la Acequia Albardana, para resolver la salida de aguas negras es necesario elevar la cota actual del terreno.

En el ámbito de este polígono Se establece una parcela mínima de 250 m², densidad bruta máxima de 28 vvi/ha y edificabilidad bruta máxima de 0,8 m²/m². Cada vivienda deberá contar obligatoriamente con un plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

Polígono 53.- No se exigen otras cesiones que las del viario

Polígono 55.- Se admitirán transitoriamente obras de reforma sin aumento de volumen ni cambio de uso en los edificios existentes que no estén afectados por las alineaciones.

MODIFICACION PUNTUAL N°4

En virtud de que se encuentra pendiente de aprobación el Proyecto de Planificación Urbanística y Provisional de Parcelación, inicialmente el día 7 MAY 1999 y provisoriamente el día 30 SEP 1999

EL SECRETARIO



Polígono 48.- En tanto no se ejecute el colector de la Acequia Albardana, para resolver la salida de aguas negras es necesario elevar la cota actual del terreno.

Polígono 49.- En tanto no se ejecute el colector de la Acequia Albardana, para resolver la salida de aguas negras es necesario elevar la cota actual del terreno.

Polígono 53.- No se exigen otras cesiones que las del viario

Polígono 55.- Se admitirán transitoriamente obras de reforma sin aumento de volumen ni cambio de uso en los edificios existentes que no estén afectados por las alineaciones.