

CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ART. 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

En virtud de la legislación vigente (Art. 76 de la Ley del Suelo), las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

2.1.1.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Apto para Urbanizar (Urbanizable) y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda (Capítulos 8, 9 y 10).

Según la realidad consolidada y el destino previsto por estas Normas se distinguen los siguientes:

A.- El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 10 de esta

Normativa.

B.- El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo del núcleo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las determinaciones de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 8 de esta Normativa.

C.- El suelo apto para urbanizar (o urbanizable) comprende las áreas que por desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 9 de esta Normativa.

2.1.2.

Igualmente se define la "estructura general y orgánica del territorio" a través de :

A.- Los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

B.- Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos.

ART. 2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

2.2.1.

Constituyen sistemas los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo

de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.

2.2.2.

Constituyen los Sistemas Generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, bien sean Unidades de Actuación a las que se vinculan, bien a sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

2.2.3.

Los Sistemas Generales y Locales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

ART. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación del suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2.¹³⁶ de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

Estas obras exigirán el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo u Organo de la Junta de Comunidades que tuviese asumida esta competencia. *Ya no está recogido en el T.R. de la Ley del Suelo*

ART. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el suelo urbano y en el apto para la urbanización por comparación entre las condiciones Normativas de actuación y la realidad existente, se

observan las edificaciones e instalaciones existentes legalmente "fuera de ordenación" en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

Estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que a continuación se exponen.

2.4.1. Edificaciones e instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En este supuesto será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en la Norma 10.5.5., en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas por estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Y en el Suelo No Urbanizable las que el Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.4.2. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

Se exceptúan las industrias, que se rigen por lo establecido en el apartado 2.4.3. siguiente así como por las Disposiciones Transitorias de las presentes Normas.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán así mismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en el artículo 60.3. de la Ley del Suelo siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Junta de Comunidades puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo inferior o igual a quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones

de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

2.4.3. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado anterior 2.4.2. para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación de las determinaciones del artículo ^{137 T.R. Ley Suelo/92.} 61 de la Ley del Suelo, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señalada para la zona de ordenanza que le corresponda en suelo urbano o apto para urbanizar, o la descrita en la Norma 10.5.6. para el Suelo No Urbanizable.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en Suelo No Urbanizable y en la correspondiente ficha del Inventario anejo, se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente - garantizadas en este caso mediante aval- las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en la Norma 2.4.2.

ART. 2.5. REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentren respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados por la Ley del Suelo; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente Normativa.