

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LILLO, TOLEDO
NORMAS URBANISTICAS



CAPITULO 4. REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 4.1. Ambito

Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar todos aquellos terrenos incluidos dentro de esta clase de suelo. Para los suelos clasificados como Aptos para Urbanizar, las Normas contemplan la posibilidad de albergar edificaciones, usos y funciones de carácter urbano previo la aprobación del correspondiente Plan Parcial y el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución.

El régimen específico del Suelo Apto para Urbanizar viene regulado por los artículos 19 a 45 del Real Decreto Legislativo 1/1992.

Artículo 4.2. División en Sectores y Condiciones de desarrollo

El suelo clasificado como Suelo Apto para Urbanizar se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en los distintos planos de ordenación de estas Normas. Se incluye también en la Normativa las condiciones específicas que además de las generales afecta a cada sector.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 4 OCT 1995

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 y ubicación y sección del viario estructurante. Las determinaciones sobre localización de cesiones y viario interior son indicativas. Los viarios interiores deberán tener como mínimo las características que se incluyan en las fichas.

El desarrollo de cada uno de los Sectores requiere la formulación de un único Plan Parcial que abarque la totalidad del suelo incluido dentro de cada Sector.

Para su ejecución los Sectores podrán dividirse en polígonos, si así lo define el Plan Parcial, y siempre que quede suficientemente garantizado el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización entre todos los propietarios del Sector y queda también garantizada la urbanización del viario estructurante del conjunto del Sector sin soluciones de continuidad. Para la ejecución de las obras de urbanización se requiere la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización que abarcará polígonos completos.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LILLO, TOLEDO
NORMAS URBANISTICAS

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 4 OCT. 1995

Artículo 4.3. 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 Plan Parcial. En defecto de este plazo se aplicarán los cuatro años contemplados en el artículo 28 del RDL 1/1992.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del sector en que se encuentre.

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 conforme. La licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

En este suelo no podrá ejercerse el derecho a edificar en tanto no se hayan ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren así mismo los siguientes requisitos:



A. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.

B. Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

Artículo 4.4. Edificaciones y urbanización simultáneas

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos A y B anteriores los siguientes:

C. Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LILLO, TOLEDO
NORMAS URBANISTICAS

- 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 de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- E. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local en cuantía suficiente para, garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

- F. Que el escrito de solicitud de licencia del 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 declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le

hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado E anterior.



Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 4 OCT 1965

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LILLO, TOLEDO
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 4.5. Edificaciones de sistema general y local

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en la Norma 6.2.3., podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas generales definidos en estas Normas Subsidiarias, así como las correspondientes a las dotaciones 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.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 4 OCT. 1995

Artículo 4.6. Parcelación

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Apto para Urbanizar hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Artículo 4.7. Obligaciones de los propietarios

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar, los propietarios de los terrenos están obligados a:

A. Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los Artículos 59 al 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B. Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.

C. Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una

Entidad de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así lo determine el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LILLO, TOLEDO
NORMAS URBANISTICAS

D. Efectuar, gratuitamente, libres 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 destinado a viales interiores de sector o polígono.

D.3. Terrenos destinados a Sistemas Interiores conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica del Plan que comprendan los destinados a:

- Sistemas de espacios libres de uso y dominio público.
- Centros docentes y culturales públicos.
- Instalaciones deportivas públicas y de recreo.
- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

D.4. El suelo correspondientes al 15% del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente urbanizado, o la compensación en metálico sustitutoria.

E. Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

F. Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.



Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha... 4 OCT. 1995

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LILLO, TOLEDO
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 4.8. Sistema de Actuación

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema que establezcan las Normas, pudiendo el Ayuntamiento cambiar el sistema de actuación, siguiendo el procedimiento establecido a los artículos 149 y 146.2 del RDL 1/1992.

Artículo 4.9. Régimen de la Propiedad

El régimen de la propiedad del Suelo Apto para Urbanizar será el mismo del Suelo No Urbanizable hasta en tanto no sea aprobado definitivamente el Plan Parcial 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 Plan Parcial motive su demolición o traslado.

Artículo 4.10. Ejecución de Infraestructuras y Sistemas Generales

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, podrán realizarse en este suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas definidos en estas Normas Subsidiarias.



Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha... 4 OCT. 1995