

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión del día 31 MAYO 1993
de 1.º
El Secretario,

TITULO SEGUNDO : NORMAS GENERALES.

CAPITULO 1º REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Art.11º CLASIFICACION El suelo del municipio de TALES se clasifica en dos tipos de suelo :

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Apto para Urbanizar.
- c) Suelo No Urbanizable.

1). Constituyen el Suelo Urbano los terrenos incluidos como tal en los planos que conforman éstas Normas Subsidiarias.

2). Constituyen el Suelo Apto para urbanizar los terrenos incluidos como tales en los planos que conforman estas Normas Subsidiarias y situados junto al Suelo Urbano de baja densidad ZU2, y que reúnan condiciones para ser urbanizados.

3). Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos no incluidos en el apartado anterior y que así viene especificado en los planos citados.

Art.12º CALIFICACION En las presentes Normas se considera la siguiente calificación del suelo:

1). En Suelo Urbano:

- Suelo Residencial -ZU1-.
- Suelo Baja Densidad -ZU2-.
- Suelo Dotacional.
- Suelo Libre y Viales.

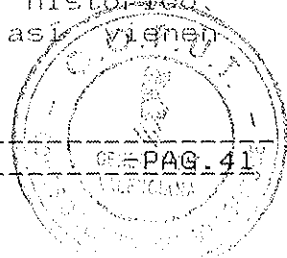
2). En Suelo Apto para Urbanizar.

- Suelo Baja Densidad.
- Suelo Libre y Viales.

3). En Suelo No Urbanizable.

- Suelo No Urbanizable Protegido 1.
- Suelo No Urbanizable Protegido 2.
- Suelo No Urbanizable Protegido 3.
- Suelo No Urbanizable Forestal.
- Suelo No Urbanizable Agrícola.

4). Constituyen el Suelo de Interés los terrenos y edificaciones sobre ellos existentes y que tienen una especial protección por su interés histórico, paisajístico y ecológico, y que así vienen fijados en éstas Normas.



Art. 13 REGIMEN
URBANISTICO DEL
SUELO APTO PARA
URBANIZAR

En todo no se desvirtuen el plan parcial o el instrumento equivalente determinado por la dedicación agrícola. Los terrenos clasificados como Suelo Apto para Urbanizar están sujetos a las limitaciones establecidas para el Suelo No Urbanizable. Además deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en esta Norma.
Aprobado el Plan Parcial se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en él.

Art. 14 REGIMEN
URBANISTICO DEL
SUELO NO URBANIZABLE

Los terrenos destinados en estas Normas como Suelo No Urbanizable no podrán ser destinadas a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido a la legislación que los regula.

Art. 15 REGIMEN
URBANISTICO DEL
SUELO URBANO

La aprobación de estas Normas impone el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones previstas por éstas Normas o legislación urbanística aplicable.

Art. 16 ADQUISICION
DE DERECHO A
URBANIZAR

La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada caso de suelo:

a) En Suelo Urbano. Normas Subsidiarias Municipales.

b) En Suelo Apto para Urbanizar. Las Normas Subsidiarias y el Plan Parcial.

El ejercicio del derecho solo se adquiere con la aprobación del planeamiento, el estudio de detalle, o el proyecto de Urbanización u otro instrumento previsto y regulado en la Ley.

Art. 17 FACULTADES
URBANISTICAS

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

Aprobado para el Ayuntamiento
en sesión de día 31 MARZO 1993
del 2 JUL. 1993 1.9

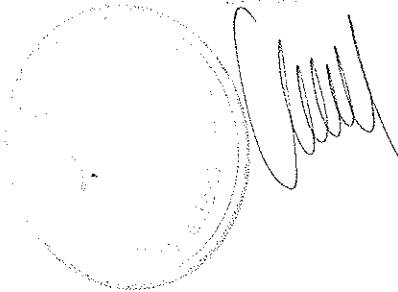
1.- A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o en su defecto, en la legislación urbanística para que adquiera la condición de solar.

2.- El aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por esta Ley

3.- A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

4.- A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la Ley 5 en éstas Normas Subsidiarias

Aprobada por el Ayuntamiento
en sesión del día 31 JULIO 1993
de 2 JULIO 1993.
El Secretario.



Art. 18 AREAS DE REPARTO

Las presentes Normas delimitan para el Suelo Urbano de dos áreas de reparto de cargas y beneficios con inclusión de los sistemas generales. Estas áreas son:

- AREA 1: En Suelo Urbano Residencial ZU1.
- AREA 2: En Suelo Urbano Residencial ZU1.
- AREA 3: En Suelo Urbano de Baja Densidad ZU2.
- AREA 4: En Suelo Apto para Urbanizar.

Art. 19 UNIDADES DE EJECUCION

Cada unidad de ejecución se delimitará por las Areas de reparto y su sistema de actuación será el fijado en cada caso por la administración, pudiéndose fijarse de forma privada por los afectados.

Art. 20 APROVECHAMIENTO TIPO

Para cada área de reparto se define el aprovechamiento tipo y resulta:

- Area de Reparto 1 = 2,20 m²/m².
- Area de Reparto 2 = 2,05 m²/m².
- Area de Reparto 3 = 0,20 m²/m².
- Area de Reparto 4 = 0,20 m²/m².

