CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

ART. 2.1. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.

En virtud de la legislación vigente, el Plan de Ordenación Municipal regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2.1.1. Clasificación del suelo.

El presente Plan de Ordenación Municipal clasifica el suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y Rústico, según la delimitación definida en los planos de Clasificación y Calificación 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 la Normas particulares que les corresponde y de conformidad con loa artículo 45, 46 y 47 de la LOTAU.

A.- Suelo Urbano.

1. Pertenecerán al suelo urbano:
   A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:
      a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.
      b) Prever una ordenación diferente de la existente y estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
   B) Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.
2. Se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a)del apartado A) del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente y los referidos en el apartado B), una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.
3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:
   A) Los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número 1, cuando:
      a) El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de esta Ley.
      b) El planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al real preexistente. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

En el caso de inexistencia de aprovechamiento preexistente se considerará un aprovechamiento objetivo de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario.

   B) Los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado A) del número 1, en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora. (*)

B.- Suelo Urbanizable.

1. En los Municipios con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo urbanizable los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad, en su caso, con las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
2. Los Planes de Ordenación Municipal deberán delimitar de forma preliminar los sectores en que se divida esta clase de suelo de acuerdo con lo establecido en la letra c) del número 1 del artículo 24 y proceder a la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución conforme a lo establecido en la letra c) del número 2 del artículo 24. (*)

C.- Suelo Rústico.

1. En los Municipios con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo rústico los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase de suelo, por:
   a) Tener la condición de bienes de dominio público natural.

b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
d) Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescribe el artículo 103.1 de esta Ley.

2. De conformidad con los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan de Ordenación Municipal deberá diferenciar, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva.

2.1. Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá diferenciarse:

A. El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes.

A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:

a) Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.
b) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.

B. Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

C. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

2.2. Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva. (*).

2.1.2. Calificación de Suelo.

1. Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizados. Se entiende por uso pormenorizado el detallado y preciso para un ámbito, unidad edificatoria o parcela.

2. En Suelo Urbanizable y Rústico el Plan regula los usos característicos a cada categoría de Suelo.

2.1.3. Estructura general.

Igualmente se define la estructura general a través de:

A. Los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.
B. Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en ámbitos 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.

1. Constituyen los sistemas generales, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el presente Plan de Ordenación Municipal.
2. Son sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general del municipio o de ámbitos supramunicipales, y sistemas locales aquellos que están al servicio de ámbitos más reducidos de suelo, bien en unidades de actuación a las que se vinculan, bien a sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

ART. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere la Legislación Urbanística, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en la Legislación.

En el Suelo Urbanizable y Rústico estas obras exigirán previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

ART. 2.4. INCIDENCIA DEL PLAN SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el Suelo Urbano, y en el Urbanizable por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se puede constatar las diferencias entre ambas en la fecha de aprobación del Plan de Ordenación Municipal.

Estas construcciones e instalaciones, hayan sido o no 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 se exponen a continuación.

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

Son los que, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada ámbito de ordenanza en el Suelo Urbano y urbanizable y a las señaladas en los capítulos 5 y 6, para los situados en Suelo Rústico.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de las permitidas en estas Normas, para el Suelo en que se esté incluido, debiendo solicitar licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo.

En cualquier caso, no se permitirán obras de reforma o ampliación en 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 y la integridad del dominio público. Y en Suelo Rústico en tanto no se hayan contemplado, las medidas particulares para cada instalación que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad Autónoma pueden fijar en el trámite de calificación urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen, y en el Suelo Rústico, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse. Estas se ajustarán a lo especificado en el citado capítulo 4, de estas Normas Urbanísticas y en las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos complementario del Plan de Ordenación Municipal. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo Rústico, el trámite para la calificación urbanística y concesión de la licencia de obras será el que con carácter general se detalla en los capítulos 5 y 6 de las presentes Normas Urbanísticas, así como lo regulado en la Legislación Urbanística. Siguiendo en su caso, las determinaciones sobre documentación a presentar que se establece para cada tipo de obra en la memoria del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

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

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan de Ordenación Municipal cuya situación sea disconforme con las determinaciones de planeamiento se consideran fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en el ámbito de ordenanza de suelo en que se incluyen.

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 y la integridad del dominio público.

Podrán autorizarse obras de consolidación y de aumento de volumen en las condiciones de la Legislación Urbanística 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 Rústico, las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad Autónoma puedan fijar en el trámite de calificación urbanística y concesión de la licencia. En las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por "total incompatibilidad" con sus determinaciones solo se podrán autorizar obras de mera conservación. En las solo "parcialmente incompatibles" se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación que se establecen con carácter genérico en el Art. 4.4. Todas las actuaciones que aquí se permiten se vinculan a este último extremo en aquellos aspectos que les afecte.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones, cuando el uso sea incompatible con el de la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación en materia de protección al medio ambiente, seguridad o salubridad.
- Cuando esté prevista por la administración su demolición o adquisición en un plazo inferior o igual a quince años, o para las situadas en el Suelo Rústico, a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación del presente Plan de Ordenación Municipal. 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 instalarse en edificios no residenciales instalaciones propias del uso residencial.

2.4.4. 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 2.4.3., para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación de la Legislación Urbanística, 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 señaladas para la zona de ordenanza que le corresponda en suelo urbano o urbanizable, o la descrita en las Normas Urbanísticas para el Suelo Rústico, así como lo establecido en la Legislación Urbanística.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en suelo Rústico, 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 conceptos mencionados en las Normas Urbanísticas.

En las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por "total incompatibilidad" con sus determinaciones solo se podrán autorizar obras de mera conservación. En las solo "parcialmente incompatibles" se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

2.4.5. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por merecer la calificación de clandestinas.

El régimen de las edificaciones, construcciones, e instalaciones que queden fuera de ordenación por merecer la calificación de clandestinas se regirán por lo establecido en el capítulo V del título VII de la LOTAU (artículo 177 y s.s.).

ART. 2.5. REGULACION 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 encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el presente Plan de Ordenación Municipal. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones del Plan respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en la Legislación Urbanística; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en Legislación Urbanística y con las especificaciones que con relación a ello contiene la presente normativa.