

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

CAPITULO 7. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

ART. 7.1. AMBITO DE APLICACION.

7.1.1. **Ámbito de aplicación.**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de Ordenación del presente Plan de Ordenación Municipal, donde se expresa asimismo la división en zonas ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida en siguientes Capítulos.

7.1.2. **Regulación de usos y aprovechamientos.**

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de Ordenación (de ordenanza) que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo. Estos parámetros así como las diferentes zonas de ordenanza, se definen en el Capítulo 11 siguiente.

ART. 7.2. UNIDADES DE GESTION (ACTUACIÓN).

7.2.1. **Condiciones de desarrollo y gestión.**

De acuerdo con lo especificado en el presente Capítulo, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, son los que se describen en las Fichas que se acompañan en las Normas.

7.2.2. **Diferentes unidades de gestión.**

Las diferentes unidades de gestión delimitadas o con posibilidad de delimitación se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en los artículos 45 y 99 de la LOTAU.

7.2.3. **Actuaciones directas o Edificatorias.**

Dentro de los ámbitos correspondientes a actuaciones directas, las presentes Normas Urbanísticas o en su caso el Ayuntamiento podrán delimitar unas áreas en las que es obligatorio proceder a su urbanización, con obligación real por los particulares titulares de suelos dentro de las mismas, no sujetos al régimen general de ejecución mediante actuaciones urbanizadoras.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que quede debidamente garantizada la simultánea y completa urbanización.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

ART. 7.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

7.3.1. Desarrollo.

En aplicación de lo establecido por este Plan de Ordenación Municipal, el Suelo Urbano se desarrollará en alguna de las siguientes formas:

A.- Actuaciones incluidas en Unidades de Actuación.

Aquellas parcelas o terrenos incluidos en esta delimitación en los correspondientes planos de ordenación se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.3., con las obligaciones fijadas para cada Unidad de Actuación en las fichas correspondientes y lo señalado para cada zona de ordenanza.

B.- Actuaciones Aisladas.

Aquellas parcelas o terrenos descritos y delimitados con esta denominación en los correspondientes planos de ordenación, o en su caso que posteriormente se puedan delimitar a través del procedimiento establecido al efecto se desarrollarán de acuerdo con el procedimiento de expropiación.

C.- Actuaciones Directas.

En aquellas parcelas o terrenos comprendidos dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentren incluidos dentro de los supuestos establecidos en los epígrafes A o B anteriores, y por tanto no se encuentren incluidos en unidades de gestión/actuación diferenciados, los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el siguiente capítulo 11.

7.3.2. Formulación de planes y proyectos.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en el presente Plan de Ordenación Municipal, se podrá proceder a la formulación de los Planes y Proyectos señalados en el Artículo 3.2., así como cualquier otro de acuerdo con la legislación urbanística.

7.3.3. Ejercicio de Derecho a Edificar.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en este Plan de Ordenación Municipal y en la legislación urbanística, el derecho a edificar sólo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar.

7.3.4. Ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el Apartado 3.3., de estas Normas y de acuerdo con la Legislación Urbanística.

Para el caso de Unidades de Actuación sujetas al régimen de Actuación Urbanizadora en Suelo Urbano se cumplirá lo dispuesto en el artículo 12.2.7. para el Suelo Urbanizable.

Para el caso de Unidades de Actuación sujetas al régimen

ART. 7.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por este Plan de Ordenación Municipal como Suelo Urbano son las que establece la legislación urbanística y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

7.4.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión / actuación.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación y en Actuaciones Aisladas, definidas en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se considera tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan de Ordenación Municipal. No podrán otorgarse licencias de parcelación en la unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos a su edificación.

7.4.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que este Plan de Ordenación Municipal establece para cada parcela.

7.4.3. Cesión de viales, dotaciones, sistemas generales y aprovechamiento lucrativo.

Las cesiones de terrenos correspondientes a viales, dotaciones, sistemas generales y la parte correspondiente de aprovechamiento lucrativo será para cada parcela la establecida en la legislación urbanística.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

ART. 7.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN (U.A.). CONDICIONES ESPECÍFICAS.

7.5.1. Fichas de Unidades de Actuación.

De acuerdo con lo preceptuado en el apartado 7.2.1., anterior, en el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presente Normas Urbanísticas se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de Actuación delimitadas por el presente Plan de Ordenación Municipal cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.