

Título VII.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Capítulo 1.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 350.- Definición

Se clasifica como Suelo Urbanizable no Programado aquellos terrenos no contemplados en las previsiones del Programa, que el Plan declara aptos, en principio, para ser urbanizados y que podrán ser objeto de urbanización mediante la formulación de Programas de Actuación Urbanística y, en desarrollo de los mismos, de Planes Parciales de Ordenación.

La delimitación de estos suelos se contienen en el plano "C" "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000 y "D" "Estructura General y Orgánica".

Art. 351.- Sujeción al Plan General

En la formación de los Programas de Actuación Urbanística deberán tenerse en cuenta tanto las previsiones contempladas en este capítulo, como a las restantes determinaciones de este Plan sobre sistemas, protección de la naturaleza y de los bienes culturales o de cualquier otra índole.

Art. 352.- Determinaciones de Carácter General sobre Suelo Urbanizable no Programado

1. Este Plan general prevé para el Suelo Urbanizable no Programado las siguientes determinaciones:
 - a) La delimitación de las áreas en que se divide el Suelo Urbanizable no Programado. La citada delimitación implica asimismo la determinación de la magnitud de la actuación.
 - b) El señalamiento de los usos, intensidad de los mismos y su grado de interrelación, a cuyo efecto se distinguen tres tipos.
 - c) Previsión de reservas para dotaciones, servicios y equipamientos.
 - d) Exigencia de cesión del 15 por 100 del aprovechamiento tipo resultante de cada actuación.
 - e) Circunstancias relativas a la red viaria y al transporte de la actuación.
 - f) Exigencias mínimas respecto a las redes de servicios. g) Otras obligaciones a contener en el Programa de Actuación Urbanístico.

El cuadro resumen de características del Suelo Urbanizable no Programado especifica, particular e individualmente para cada área en que se divide este suelo, las previsiones del Plan General que le son de aplicación.

2. Las bases del concurso para la formulación del Programa de Actuación Urbanística deberán respetar las determinaciones establecidas en este capítulo, así como las previsiones particulares concretadas en las Fichas de cada área, que tendrán el carácter de mínimas. No obstante y sin perjuicio de la función concretizadora que les corresponda, podrán señalar previsiones de distinta naturaleza.

Las bases del concurso igualmente contendrán una regulación pormenorizada de los usos susceptibles y del desarrollo tipológico de cada actuación en adecuada correspondencia con lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

Art. 353.- Usos, Intensidad y Grado de Interrelación

En atención al uso previsto para el Suelo Urbanizable no Programado, de la intensidad del mismo y del grado de interrelación o compatibilización entre los mismos, el Plan General establece tres tipos dentro de esta categoría de suelo, a saber: residencial, comercial e industrial. A su vez, dentro del tipo residencial se establecen cuatro subtipos.

El Plan General prevé un determinado desarrollo tipo lógico de la edificación para cada uno de los subtipos residenciales. Así, los subtipos I y II tendrán mayoritariamente un desarrollo unifamiliar. el Subtipo III de carácter mixto unifamiliar y plurifamiliar y el subtipo IV fundamentalmente plurifamiliar.

En el cuadro que figura a continuación se refieren los contenidos propios de los tipos citados, entre los que destacan los siguientes elementos:

- a) El carácter del uso, bien sea dominante, compatible y prohibido, según la propia definición contenida en el artículo 55 y 56 del Plan General. En todos los casos se entienden incluidos en la regulación de usos los de carácter complementario.
- b) La intensidad del uso, con respecto al cual el Plan General señala un marco dentro de cuyos límites habrá de formularse el Programa de Actuación Urbanística.

ANAGRAMA	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	DOMINANTE	USOS	PROHIBIDOS
m²t/m²s	viv/Ha		COMPATIBLE		
Resid. I	# 0,20	15	Vivienda	4,5,7,8,9	Industria
Resid. II	-,20 - 0,25	20	"	10,11,13,14,16 y 17	Categorías
Resid. III	0,25 - 0,45	35	"	2-, 3- y 4-	"
Resid. IV	0,45 - 0,65	50	"	"	"
Comercial	# 0,60	---	Comercial	4,8,11,12,16	"
Industrial	# 0,80	---	Industrial	4,5,8,11,12,16	Vivienda

Art. 354.- Reservas para Dotaciones, Servicios y Equipamientos

Las superficies de suelo destinados a reservas para dotaciones, servicios y equipamientos previstos por el Plan General en esta categoría de suelo son, con carácter mínimo las preceptuadas para el Suelo Urbanizable Programado.

Las bases del concurso para la formulación del P.A.U. podrán aumentar los suelos para reservas,

así como exigir que la obligación se extienda a la construcción de determinadas edificaciones para servicios y equipamientos.

Los adjudicatarios del concurso o los interesados en la formación de un P.A.U., podrán asimismo ofertar mayores espacios para dotaciones, servicios y equipamientos que los previstos en este Plan General o en las bases del concurso. Asimismo podrán contraer obligaciones en orden a la ejecución de edificaciones destinadas a dichos usos.

Art. 355.- Cesión del Aprovechamiento de la Actuación

El Plan General contempla la exigencia de cesión al Ayuntamiento o entidad urbanística actuante del 15 por 100 del aprovechamiento tipo resultante de cada actuación. Esta cesión, que tiene carácter de mínima, podrá ser sustituida por otras mayores obligaciones, si así constare en el acuerdo aprobatorio de las bases del concurso.

Asimismo vendrán obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento o entidad urbanística actuante los suelos de Sistema General adscritos a cada Programa de Actuación. A tal efecto no podrá aprobarse un PAU que no incluya dentro de su delimitación los terrenos de Sistema General que le correspondan que con carácter general se cifran en una superficie de suelo de sistema igual, como mínimo, al 15% de la superficie del P.A.U.

En los casos donde en el Plan General se asigna determinados Sistemas Generales a concretos sectores de suelo urbanizable no programado, si la superficie del sistema es superior al referido 15%, el sobrante que el mismo presenta podrá ser considerado como parte del sistema local de áreas libres que el PAU ha de ceder.

Art. 356.- Red Viaria y de Transporte

El Programa de Actuación Urbanística que desarrolle un área de Suelo Urbanizable no Programado garantizará la conexión viaria de la misma con los elementos del sistema general viario en la forma que determinen las bases del concurso.

Igualmente establecerá las oportunas previsiones de transporte colectivo desde esta actuación a las líneas de transporte público existentes.

Art. 357.- Redes de Servicio

Cada actuación en Suelo Urbanizable No Programado ha de prever el establecimiento y ejecución de las redes de servicios para uso de las actividades que en la misma se asienten, de conformidad con la intensidad que resulte y con arreglo a la Normativa de urbanización de este Plan General, salvo las mayores exigencias que se plasmen en las bases del concurso.

La implantación de dichos servicios lo será hasta el punto de ingerencia o enganche de las redes generales, que sean capaces de dotar este área del servicio requerido.

Art. 358.- Otras Obligaciones a Contener en el Programa de Actuación Urbanística

Las bases del concurso para la formación del P.A.U. podrán establecer otras normas u obligaciones que deberán asumir los adjudicatarios del concurso en atención del destino de la actuación o de la relación entre ella y el Suelo Urbano o Urbanizable Programado, aún cuando tales obligaciones hayan de ejecutarse fuera del ámbito de la actuación de que se trate.

A los efectos de determinar las cargas y obligaciones a que hace referencia este artículo, las bases del concurso para la formulación del Programa de Actuación Urbanística ponderarán la cuantía y magnitud de aquellos en función del aprovechamiento de que sea susceptible la actuación y de las cargas provenientes de la sustitución de la cesión del 15 por 100 en los casos en que así proceda, de forma que, en todo caso, se asegure la rentabilidad económica de la actuación.

Art. 359.- Declaración de Utilidad Pública y Necesidad de los Terrenos

La aprobación de un Programa de Actuación Urbanística, implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de actuación de los terrenos a los efectos de expropiación forzosa en los términos previstos en la legislación urbanística.

Art. 360.- Limitaciones del Suelo Urbanizable no Programado

En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no Programado estarán sujetos a las limitaciones previstas en el artículo 16 de la Ley del Suelo y demás que resulten de estas Normas.

A los efectos de lo dispuesto en el citado artículo de la Ley del Suelo, será de aplicación a esta categoría de suelo el concepto de núcleo de población definido en el título VIII, Suelo no Urbanizable de estas Normas.

Art. 361.- Conservación de la Obra de Urbanización y Dotaciones

Salvo que las bases del concurso expresaran otra cosa, los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de un Programa de Actuación Urbanística quedarán sujetos a la obligación de conservar las obras de urbanización y a mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, a cuyo efecto se integrarán en una entidad de conservación.