



Título IV

Título IV. Suelo Urbanizable

Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento

Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento

SECCIÓN 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO

□ ARTÍCULO 296. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

1. Este Plan General de Ordenación clasifica como Suelo Urbanizable (**SUR**) aquel cuyas condiciones de tamaño y proximidad al núcleo urbano consolidado y a otras situaciones preexistentes aconsejan sea objeto de urbanización. A su vez, pretende, a través de la urbanización de estos suelos y la reurbanización de otros suelos urbanos colindantes, contribuir a mejorar las condiciones medioambientales y paisajísticas del conjunto del núcleo urbano y dar satisfacción a las necesidades residenciales y de esparcimiento de la población.
2. La delimitación del Suelo Urbanizable viene representada en los *Planos de Clasificación del Suelo* de este Plan General.

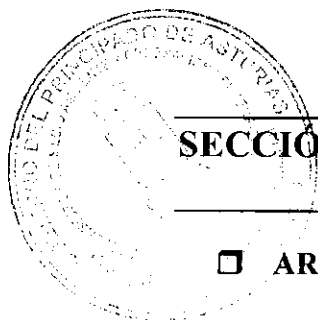
□ ARTÍCULO 297. TIPOS DE SUELO URBANIZABLE

1. En cumplimiento de lo supuesto en el Artículo 62 del TRLSA y atendiendo a su situación respecto al Suelo Urbano y/o a otro Suelo Urbanizable en ejecución, el SUR clasificado en este Plan General, se divide en dos tipos:
 - a) *Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR)*. Constituye este tipo de suelo aquel para el que se prevé su desarrollo y urbanización dentro del periodo de vigencia de este Plan General.

- b) **Suelo Urbanizable no Sectorizado (SUR-NS)**. Se incluyen en este tipo de Suelo Urbanizable los terrenos para los que no se prevé un plazo específico de ejecución, pero que constituyen una reserva de suelo para en el futuro lograr una ordenación coherente, ya que reúnen las cualidades óptimas para el desarrollo urbanístico, preservando los demás.

□ ARTÍCULO 298. RÉGIMEN JURÍDICO

1. El régimen jurídico viene regulado en los Artículos 15 a 18 de la *Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones*¹ (LRSV) y en el Artículo 116 del TRLSA.



SECCIÓN 2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANIZABLE

□ ARTÍCULO 299. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

1. Tal como establece el Artículo 62 del TRLSA, para su desarrollo el Suelo Urbanizable, se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en los Planos y en las fichas de condiciones particulares recopiladas en el Anexo 3 de estas Normas, en donde se establecen las normas que incluyen las condiciones específicas que además de las de carácter general afectan al desarrollo de cada sector.
2. El Suelo Urbanizable Sectorizado queda dividido en los siguientes sectores:

Denominación	Uso Global	Ámbito
SUR-1-R	Residencial	11 200 m ²
SUR-2-I	Industrial	20 100 m ²

3. El desarrollo del Plan en esta clase de Suelo se realizará mediante Planes Parciales. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 66 del TRLSA, dichos Planes están subordinados jerárquicamente al este Plan General.
4. La parcelación urbanística, urbanización y edificación en el SUR requieren la previa aprobación de un Plan Parcial (PP) que ordenará la totalidad del ámbito de cada sector definido por el Plan General o la división de los mismos, previamente autorizada por el Ayuntamiento.

□ ARTÍCULO 300. SUBDIVISIÓN DE LOS SECTORES

Se anula este artículo.

¹ Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE núm. 89, de 14 de abril de 1998).

❑ ARTÍCULO 301. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

1. El Sistema de Actuación será el fijado por el Plan General para cada Sector, que no obstante el Plan Parcial podrá variar justificando el cumplimiento de los criterios señalados en el Artículo 56.2 del RP.

❑ ARTÍCULO 302. PLANES PARCIALES

1. Los Planes Parciales cumplirán las determinaciones y contendrán la documentación establecida en el Artículo 66 del TRLSA y en, su defecto, los Artículos 43 a 46 del RP. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular se estará a lo dispuesto en los Artículos 79 a 83 del citado TRLSA.
2. De acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 84 a 89 del TRLSA, la competencia para la aprobación inicial, provisional y definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Grandas de Salime, requiriéndose informe no vinculante de la CUOTA. En cuanto a los plazos se estará, además, a lo dispuesto en el Artículo 4 del *Real Decreto Ley 3/1980*².

❑ ARTÍCULO 303. DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

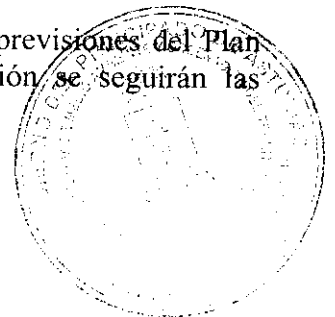
1. Para su ejecución, los Planes Parciales podrán establecer la división de su ámbito en Unidades de Actuación que delimitarán expresamente, señalando así mismo el sistema de actuación que corresponda a cada una de ellas.

❑ ARTÍCULO 304. EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

1. Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, sólo podrán realizarse en esta clase de Suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales.

❑ ARTÍCULO 305. OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del Título I del RP.



² Real Decreto Ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre promoción de suelo y agilización de la gestión urbanística (BOE núm. 65, de 15 de marzo de 1980).

❑ ARTÍCULO 306. DERECHO A EDIFICAR

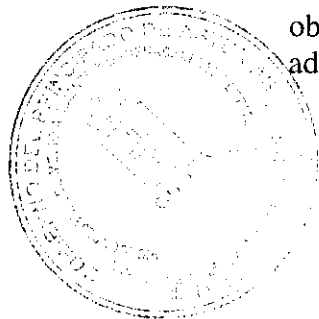
1. El derecho a edificar en el SUR no podrá ejercerse mientras no se hayan ejecutado las obras de urbanización de la correspondiente etapa, de las programadas en el Plan de Etapas del PP, y se den los siguientes requisitos:
 - a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del Proyecto de Compensación.
 - b) Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan Parcial para Dotaciones y Espacios Libres de Uso y Dominio Público.

❑ ARTÍCULO 307. EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS

1. Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del PP cuando concurren, además de lo establecido en Artículo anterior, los siguientes requisitos:

- a) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- b) 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.
- c) 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 o generales.
- d) 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; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.
- e) 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 tipo o parte del edificio.

2. 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 de derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se



les hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado c) anterior.

❑ ARTÍCULO 308. DOTACIONES DEL SISTEMA LOCAL

1. Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Parciales, citadas en el Artículo anterior, podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones 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 b) y c) del Artículo anterior.

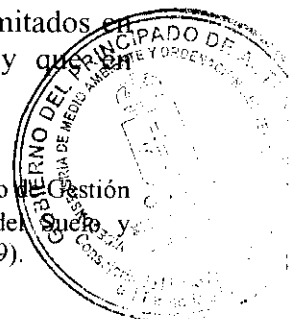
❑ ARTÍCULO 309. PARCELACIÓN

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

❑ ARTÍCULO 310. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1. Como consecuencia del desarrollo del SUR, los propietarios de los terrenos están obligados a:
 - a) Costear la totalidad de las obras de urbanización y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los Artículos 59 a 61 del *Reglamento de Gestión Urbanística*³ (RGU).
 - b) Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el Sector o Unidad de Actuación, 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 la ficha correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del Sector, y en la forma y plazos allí fijados.
 - d) Efectuar gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario las cesiones siguientes:
 - Terrenos destinados a viales interiores del Sector.
 - Terrenos destinados a sistemas interiores, delimitados en la documentación gráfica del Plan Parcial, y que son:

³ Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).



ningún caso serán inferiores en cuantía a lo establecido en el TRLSA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (RP).

- El suelo que corresponda al 10% del aprovechamiento tipo del Sector.
- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.
- Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

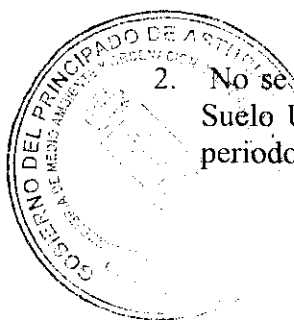
❑ ARTÍCULO 311. SUELO URBANIZABLE REGULADO SEGÚN PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN

1. En los Planos del Plan General figura delimitado el SUR-2-I, que corresponde al Polígono Industrial para el que se encuentra en redacción su Plan Parcial, por lo que a efectos de su desarrollo se considerará como un Sector con Planeamiento en Ejecución, cuyas determinaciones serán las vigentes, si su aprobación definitiva se produjera antes de la de este Plan General.
2. En la ficha correspondiente, que figura en el Anexo 3 de estas Normas Urbanísticas, se recogen los parámetros esenciales de dicho Sector:
 - a) *Denominación*: SUR-2-I.
 - b) *Uso Global*: Industrial.
 - c) *Superficie bruta del Sector*: 20 100 m².
 - d) *Aprovechamiento medio del Sector*: 0.6 m²/m².
 - e) *Iniciativa de planeamiento*: Pública.
 - f) *Sistema de actuación*: Expropiación.

❑ ARTÍCULO 312. PRIORIDADES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

1. Los dos sectores SUR-1-R y SUR-2-I, constituyen, a su vez, el **Suelo Urbanizable Prioritario**, a los efectos de lo señalado en el artículo 62, apartado b, del TRLSA, siendo el plazo para su desarrollo el que resulta de la aplicación de dicha ley.

2. No se establece un orden de prioridad para el desarrollo de los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado, que tendrán como plazo de ejecución el periodo de vigencia del propio Plan General.



SECCIÓN 3. DESARROLLO DEL PLAN EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

❑ ARTÍCULO 313. CONDICIONES PARTICULARES

1. Tal como se refleja en los Planos de este Plan General, a efectos de su gestión y posterior desarrollo, se delimita un área de SUR-NS en continuidad con el SUR.
 - a) *Denominación*: SUR-NS-R.
 - b) *Uso Global*: Residencial.
 - c) *Superficie bruta del ámbito*: 17 000 m².
 - d) *Aprovechamiento medio bruto*: 0.40 m²/m².
 - e) *Densidad máxima*: 30 viviendas/ha.

❑ ARTÍCULO 314. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

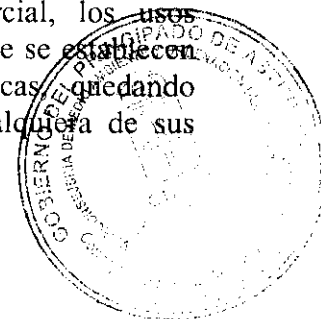
1. La delimitación del Sector se realizará de oficio por el Ayuntamiento, a petición de los interesados que deberán representar al menos la titularidad del 60% de la superficie propuesta como ámbito del Sector.
2. La delimitación del Sector se realizará una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente al sector del SUR.

❑ ARTÍCULO 315. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

1. Una vez delimitado el Sector, el desarrollo del mismo se realizará mediante Plan Parcial con arreglo a las condiciones señaladas para el SUR en la Sección 2 de este Capítulo (Artículos 299 a 311).

❑ ARTÍCULO 316. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN HASTA SU SECTORIZACIÓN

1. En el Suelo Urbanizable no Sectorizado podrán autorizarse, antes de su sectorización y aprobación del correspondiente Plan Parcial, los usos previstos para el SNU de Interés Agrario tipo 2 (SNU.12), que se establecen en los Artículos 468 a 471 de estas Normas Urbanísticas, quedando expresamente prohibida la construcción de vivienda en cualquiera de sus categorías.



SECCIÓN 4. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA

❑ ARTÍCULO 317. PROMOTOR

1. Se entiende por promotor de un PP de iniciativa privada a la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración Urbanística actuante.

❑ ARTÍCULO 318. GARANTÍA

1. Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, se constituirán por éste las garantías previstas en el Artículo 46 del RP.

❑ ARTÍCULO 319. PLAZOS PARA DESARROLLAR LOS PLANES PARCIALES

1. Aprobado definitivamente el PP, existirá un plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva para la presentación del Proyecto de Urbanización y el plazo máximo dieciocho meses, a partir de la misma fecha, para presentar el Proyecto de Compensación, por lo que el Plan de Etapas del desarrollo del PP deberá ajustarse a los esos plazos máximos.

❑ ARTÍCULO 320. LICENCIA DE PARCELACIÓN

1. Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviera contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia, en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

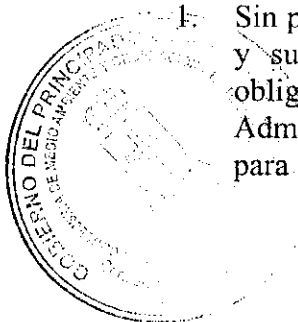
❑ ARTÍCULO 321. PARALIZACIÓN DE EXPEDIENTES

1. Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en SUR por causas imputables al promotor, el órgano competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

❑ ARTÍCULO 322. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

1. Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la Administración, según la identidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

- a) Suspensión de los efectos del Plan.
- b) Cambio de sistema de actuación.



- c) Expropiación, sanción total o parcial de los terrenos.

□ ARTÍCULO 323. ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

- 1. Si el promotor fuese sustituido por una entidad urbanística colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la identidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

□ ARTÍCULO 324. DISOLUCIÓN DE JUNTAS DE COMPENSACIÓN

- 1. La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta.

