

CAPITULO IV. NORMAS PARA LA URBANIZACION NUEVO BOROX



CESIONES DE SUELO

50.- En el núcleo urbano de la urbanización Nuevo Borox, son de cesión obligatoria los terrenos destinados a viales, servicios, centro de EGB, parques y jardines públicos al servicio del polígono. Lo que las cesiones previstas no suponen una atribución desigual de beneficios y cargas, se considera innecesaria la reparcelación y por tanto la cesión de los terrenos al Ayuntamiento se producirá con el acuerdo citado en el art. 188.3 del Reglamento de Gestión.

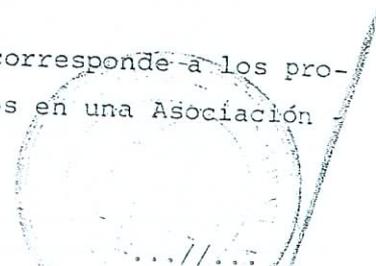
ASOCIACIONES DE CONSERVACION

51.- Con carácter previo a cualquier actuación urbanística en el polígono correspondiente a la urbanización "Nuevo Borox", será obligatoria la constitución de una Asociación de Conservación con las funciones que se detallan en el art. siguiente. El expediente para la constitución de esta Asociación se iniciará en el plazo máximo de dos meses a partir de la entrada en vigor de estas Normas a instancia de los propietarios.

52.- Dada la dificultad para distinguir en este polígono entre obras de conservación y obras de primera instalación, la Asociación de Conservación cumplirá las funciones de una Junta de Compensación y de una Entidad de Conservación, todo ello según las previsiones de la Ley del Suelo desarrolladas en los correspondientes Estatutos. Todos los propietarios de suelo del polígono están obligados a pertenecer a la Asociación-art. 25.3 del Reglamento de Gestión-.

EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

53.- La ejecución de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de suelo del polígono, organizados en una Asociación



de Conservación. El reparto de las cargas entre los distintos propietarios se realizará de la forma que se prevea en los Estatutos y Bases de Actuación de esta Entidad.

54.- Las obras se realizarán de acuerdo con un Proyecto de Urbanización debidamente aprobado, cumplirán las condiciones técnicas mínimas señaladas en el Capítulo II de estas Normas, y se ejecutarán dentro de los plazos siguientes, a contar desde la entrada en vigor de las Normas:

- 2 meses para presentar en el Ayuntamiento el P. de Urbanización.
- 5 meses para la aprobación definitiva de este Proyecto.
- 1 año para la terminación de las obras de urbanización citadas en el art. 59 del R. de Gestión, a excepción de las de pavimentación y jardinería.
- cuatro años para la terminación de las obras de pavimentación y jardinería.

El incumplimiento de este plan de etapas facultará al Ayuntamiento para retomar la iniciativa urbanizadora con cargo a los propietarios -cambio de sistema de actuación-, y supondrá la pérdida de la fianza presentada como garantía de la ejecución de las obras de acuerdo con la legislación vigente.

55.- Dado que los puntos de vertido de aguas residuales están alejados de cauces públicos, en el Proyecto de Urbanización se prevén los emisarios correspondientes, o bien el vertido al subsuelo. En ambos casos, la Asociación de Conservación deberá demostrar, antes de la aprobación del Proyecto, que cuenta con el permiso de todos los propietarios afectados por el vertido. En el supuesto de que se opte por el vertido al subsuelo, deberá demostrarse además, mediante certificado de un técnico competente, que el terreno en el que va a realizarse el vertido es suficiente para absorber permanentemente el caudal de agua procedente de la depuradora, y que este vertido no supone peligro de contaminación de los acuíferos subterráneos existentes.

56.- De acuerdo con el art. 60 del R. de Gestión, las posibles indemnizaciones debidas a terceros como consecuencia de la ejecución de estas Normas, serán por cuenta de los propietarios de suelo del polígono. Con independencia de lo anterior, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos o servidumbres necesarios para la ejecución del planeamiento con cargo a los propietarios de sus beneficiados, de acuerdo con el art. 168 del R. de Gestión.

#### INSPECCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

57.- Incumbe al Ayuntamiento ejercer de una manera continuada la inspección de las obras de urbanización durante su ejecución, sin perjuicio de las facultades que la Ley del Suelo otorga a otros órganos de la Administración y entidades urbanísticas colaboradoras. La Empresa constructora tendrá la obligación de facilitar esta acción inspectora.

Deberá conservarse en el lugar de las obras, la licencia de urbanización, y con copia del Proyecto a disposición de los inspectores autorizados.

#### TITULARIDAD DE LAS OBRAS

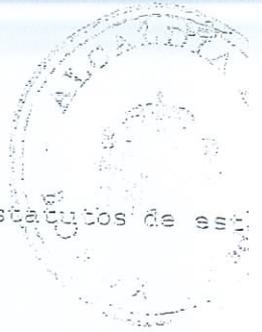
58.- Con independencia de su conservación y mantenimiento, todas las obras de urbanización ejecutadas en desarrollo de estas Normas, o del planeamiento que se derive de ellas, pasarán a propiedad del Ayuntamiento. La cesión de las mismas se realizará de acuerdo con los art. 179 y 180 del R. de Gestión.

59.- El Ayuntamiento garantizará que estas obras, una vez cedidas, se destinen exclusivamente a los fines previstos en el planeamiento, regulando su uso mediante las correspondientes ordenanzas cuando sea necesario.

#### CONSERVACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

60.- La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de suelo organizados en la Asociación de Conservación. El reparto de los costes entre los distintos

propietarios se realizará de acuerdo con los Estatutos de esta Asociación.



#### DEFINICION DE SOLAR

61.- De acuerdo con el art. 82 de la Ley del Suelo, se define el solar como aquella superficie de suelo urbano que esté urbanizada al menos con los servicios de alcantarillado y depuración, red de distribución de agua potable, red de distribución de energía eléctrica en B.T., y alumbrado público. Las características y dimensionamiento de estos servicios, deberán ser suficientes para servir a todos los edificios que puedan levantarse en los terrenos afectados de acuerdo con estas Normas.

#### PARCELACIONES

62.- Con la aprobación de estas Normas, se legaliza la parcelación existente en la urbanización "NUEVO BOROX" reflejada en el anexo dos de esta normativa.

Toda parcelación que se realice en el futuro cumplirá con las condiciones siguientes:

- a) Superficie mínima de 1.000 m2. para cada uno de los lotes.
- b) Contar con la aprobación de la Asociación de Conservación antes de la concesión de la oportuna licencia municipal.

Todas las parcelas menores de 2.000 m2. se considerarán indivisibles a los efectos previstos en la Ley del Suelo.

#### EDIFICACION

63.- Para poder edificar en S.U., será condición imprescindible que la parcela o parcelas afectadas sean solares según la definición dada en el art. 61 de estas Normas, y que se cumplan las condiciones de todos los artículos siguientes.



64.- Podrá autorizarse la edificación de terrenos en Suelo Urbano no sean solares siempre que el peticionario de la Jigenda cumpla los compromisos a que se refiere el art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

65.- Con la aprobación de estas Normas se legalizan las condiciones de volúmen existentes en las distintas parcelas. Con independencia de lo anterior, las nuevas edificaciones o las ampliaciones de las existentes se ajustarán a los artículos siguientes.

66.- Alturas.

Se permitirán dos plantas y 6 metros de altura, medidos de acuerdo con el artículo 38 de estas Normas.

67.- Patios de luces.

No se admiten patios de luces interiores.

68.- Cuerpos volados.

No se admiten sobre las vías de uso público.

69.- Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 20%.

70.- Retranqueos.

El retranqueo mínimo de la edificación a los linderos y a los viales de uso público será de 2 m., salvo en el caso de los edificios apareados previstos en el artículo siguiente.

#### TIPOLOGIA DE EDIFICACION

71.- Será obligatoria la edificación aislada, pudiendo admitirse la apareada cuando exista autorización del propietario colindante y el proyecto se realice conjuntamente.

#### CONDICIONES DE USO

- 72.- Se prohíbe el vertido en suelo urbano de cualquier tipo de residuos o escombros, debiendo utilizarse a este fin el vertedero municipal en las condiciones establecidas por el Ayuntamiento reglamentariamente.
- 73.- El uso principal previsto en el polígono "NUEVO BOROX" es la vivienda unifamiliar. Se admitirán asimismo otros usos complementarios del anterior, siempre que no puedan considerarse como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos, según el Reglamento aprobado por Decreto 2414/61 e instrucciones complementarias.

#### CONDICIONES ESPECIALES PARA LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES

- 74.- En esta zona podrá autorizarse la ejecución de instalaciones deportivas y de infraestructura de servicios, siempre que no resulte perjudicado el carácter propio de la zona. También se autorizará la ejecución de edificios destinados a equipamiento social siempre que estos no ocupen más del 2% del total de la zona calificada como espacio libre.

#### CONDICIONES ESPECIALES PARA LA ZONA DE VIALES

- 75.- En el suelo delimitado para viales no podrá levantarse ningún tipo de edificación permanente. El Ayuntamiento podrá autorizar, sin embargo, instalaciones provisionales por un periodo de tiempo determinado, siempre que no resulte perjudicado sustancialmente el carácter público de estos espacios.