



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

TÍTULO TERCERO.

DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DEL SUELO.

CAPÍTULO PRIMERO.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Art. 42. Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico.

El territorio del término municipal a que afectan las presentes Normas Subsidiarias se clasifica, a efectos del régimen jurídico del suelo, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. El suelo urbanizable estará integrado por los sectores de las áreas aptas para la urbanización.

Art. 43. Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

1.- En suelo urbano, las Normas Subsidiarias precisan la ordenación física de forma pormenorizada, tal y como previene la legislación urbanística, a través de las determinaciones exigidas en el Reglamento de Planeamiento o, en algunos casos, queda diferida a la elaboración de Planes de Reforma Interior.

2.- En las áreas aptas para la urbanización, las Normas Subsidiarias determinan los sectores de desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana y establecen, a través de la calificación urbanística en zonas, la regulación genérica de los diferentes usos globales y de sus niveles de intensidad, además de cuantas otras determinaciones son exigibles en este tipo de suelo.

3.- El suelo no urbanizable estará sujeto a las limitaciones que establece la Ley 4/1992, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Art. 44. Medidas de protección y servidumbre.

1.- Áreas de protección y servidumbre. (P)

1.1.- Comprende aquellas áreas de suelo delimitadas por estas Normas Subsidiarias o planeamiento de desarrollo que tienen por objeto la protección de vías de comunicación, la protección de cauces y barrancos o de canalizaciones de servicios urbanos.

1.2.- En este suelo no se permite ningún tipo de edificación. Se admiten las obras que en cada caso exija la seguridad y salubridad pública y las que tengan por objeto la mejora de la imagen del entorno urbano.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

2.- Zonas de protección arqueológica. (PA)

2.1.- Se instrumentan con medidas cautelares de prospección previa, regulada por la legislación específica, aquellas áreas delimitadas expresamente por sus yacimientos conocidos y su entorno de protección o que pudieran delimitarse por aparición imprevisible de restos o indicios fortuitos, antes de concederse licencia alguna de movimiento de tierras o construcción.

2.2.- A tales efectos los yacimientos arqueológicos actualmente señalados y los que se descubriesen en el futuro, se ajustarán a la legislación del Patrimonio Histórico Español, debiendo notificarse al organismo con competencias en la materia cualquier solicitud de licencia que afecte a dichas zonas. En el núcleo histórico medieval se necesitará el correspondiente informe favorable del Servicio Municipal de Arqueología, con carácter previo a la concesión de licencias.

CAPÍTULO SEGUNDO.

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Art. 45. **Sistemas.**

1.- A los efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, estas Normas Subsidiarias y su desarrollo en Planes Parciales o, en su caso, Especiales asigna o deberá asignar algunos suelos para:

- a) Sistema viario (claves V y v).
- b) Sistema de jardines y zonas verdes (claves Z y z).
- c) Sistema de equipamientos (claves E y e).
- d) Sistema de infraestructura de servicios técnicos (claves S y s).

Cuando la clave del sistema de referencia venga señalada en los planos con letra mayúscula, el sistema debe considerarse como general. Cuando se exprese en minúscula o no se señale nada se entenderá como local.

2.- La consideración de sistema implicará, con las excepciones que se indican en estas Normas, la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos a los efectos de lo dispuesto en el artículo 132 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992.

Art. 46. **Cesiones obligatorias y gratuitas.**

En suelo urbano y urbanizable los suelos destinados a sistemas locales que estén comprendidos en una unidad de ejecución, serán de cesión obligatoria y gratuita y se obtendrán a través del correspondiente expediente reparcelatorio.

Art. 47. **Obtención de suelos destinados a sistemas locales no incluidos en unidades de ejecución.**

1.- Para la obtención de suelos con destino a sistemas locales previstos por estas Normas Subsidiarias y no incluidos en unidades de ejecución, podrán delimitarse las correspondientes unidades de ejecución, que podrán ser



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

discontinuas, en caso necesario, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística aplicable.

2.- De la misma forma podrá hacerse uso del instituto expropiatorio para la obtención de todos los sistemas locales mediante el procedimiento de tasación conjunta.

Art. 48. Obtención de sistemas generales.

1.- La transmisión al Ayuntamiento de Banyeres de Mariola de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo mediante el instrumento de la expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta o gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de ocupación directa en los demás supuestos de obtención.

2.- Cuando los sistemas generales adscritos a los sectores de suelo urbanizable se obtengan a través de la ocupación directa, se determinará la unidad de ejecución en que sus titulares harán efectivos sus derechos.

Art. 49. Criterios de valoración.

1.- Para las expropiaciones que se realicen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias serán de aplicación los criterios de valoración contenidos en el Título II del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992.

2.- En las expropiaciones no motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en la misma área de reparto que los expropiados. Por convenio con el afectado podrán adjudicarse también terrenos situados fuera de dicha área.