

## CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

### **Art. 59. Definición.**

Comprende los suelos ya consolidados por la edificación y/o dotados de los servicios urbanísticos.

La delimitación del suelo urbano se establece para cada población en los planos normativos a escala 1/10.000 y con más precisión a escala 1/1.000 para cada núcleo-habitat.

### **Art. 60. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.**

#### **1. Desarrollo obligatorio.**

1.1. Cuando esté expresamente previsto en la regulación detallada de cada núcleo de población deberá redactarse un Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de licencias de edificación por tratarse de suelos en que sea necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura concreta de las edificaciones y viales existentes, precisando, si es el caso, las determinaciones de las Normas Subsidiarias, especialmente las alineaciones y volúmenes, todo ello sin perjuicio de mantener las condiciones del aprovechamiento urbanístico y las líneas generales de la organización de la vialidad.

1.2. Cuando en la regulación detallada de cada población se prevé, expresamente, la formulación de un Plan Especial, será obligatoria su aprobación definitiva, con carácter previo a la realización de actividades de urbanización y al otorgamiento de licencias de edificación, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, del régimen transitorio que pueda establecerse. Los objetivos de estos Planes Especiales se relacionan en la regulación detallada correspondiente.

1.3. En los supuestos restantes procede el otorgamiento de licencias, en base a lo previsto en estas Normas Subsidiarias, sin necesidad de ulteriores instrumentos de planeamiento, por tratarse de suelos en que la estructura del tejido urbano y la distribución de usos es coherente con los objetivos generales de las Normas Subsidiarias. No obstante, se deberá tener en cuenta lo previsto en relación al régimen de las Unidades de Actuación delimitadas en las propias Normas.

#### **2. Desarrollo facultativo.**

Podrán formularse Planes Especiales o Estudio de Detalle, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos y las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

### **Art. 61. Unidades de Actuación.**

Estas Normas hacen la delimitación de Unidades de Actuación en algunos puntos del territorio que se concreta en la regulación detallada de cada núcleo de población. Con la aprobación de estas Normas se producirán los efectos previstos en el artículo 98, 1 y 2 de la Ley del Suelo y artículos concordantes del Reglamento de Gestión.

La parcelación en el ámbito de la Unidad de Actuación no será necesaria en el caso en que los propietarios lleguen a un acuerdo por las cesiones.

### **Art. 62. Condición general sobre el entorno urbano.**

Cualquier intervención que se produzca en suelo urbano deberá asegurar la conservación de los valores ambientales y la unidad urbanística y funcional, y de las relaciones que se establezcan entre la morfología urbana de la zona y la tipología de la edificación.

### **Art. 63. Elementos de la regulación.**

1. Las condiciones del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano se establecen a través de la definición de:

**a) Procedimiento de intervención.** Regulación de las características de las diversas formas de intervención para el desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

**b) Zonas.** Se regulan las principales características de los tejidos urbanos, de su morfología, condiciones de edificación y uso. A estos efectos, se definen dos tipos de ordenación.

2. La aplicación concreta y puntual de estos elementos queda establecida en la regulación detallada de cada núcleo de población.