

9. LAS NORMAS URBANÍSTICAS. CRITERIOS GENERALES.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana constituyen el documento donde se definen las condiciones generales y particulares de las diferentes clase y categorías de suelo. Las normas urbanísticas constituyen uno de los documentos básicos de un Plan General, ya que suponen la plasmación operativa de la ordenación urbanística propiamente dicha. Al mismo tiempo, las normas urbanísticas constituyen un código de garantías de los Ciudadanos en orden a disfrutar de un entorno urbano de calidad. Las normas urbanísticas que se incorporen al documento del Plan deben estar imbuidas del espíritu general del Plan, es decir, deben ser normas orientadas también para la gestión.

En suelo urbano consolidado, las normas urbanísticas tienen carácter de ordenanzas de la edificación y usos de suelo. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, las normas urbanísticas, además de regular, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación, el régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y la edificación, establecerán las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales o, en su caso, los Planes Especiales.

La Normas Urbanísticas del Plan estructurarán su contenido en los siguientes aspectos básicos:

1. Disposiciones Generales, referidas a la vigencia, contenido y efectos del Plan.
2. Los instrumentos de actuación urbanística, divididos en:
 - Instrumentos de Ordenación.
 - Instrumentos de Gestión.
 - Instrumentos de Ejecución.
3. Régimen de los Sistemas Generales, con la regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de éstos, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse para su ejecución.
4. Régimen de las distintas clases de suelo, que constituye un elemento fundamental del comportamiento diferencial del Plan en las diversas clases y categorías de suelo. En el Suelo Urbano las Normas tendrán el carácter de las tradicionales ordenanzas del uso del suelo y de la edificación, comprendiendo la reglamentación detallada de los usos pormenorizados, volumen, condiciones higiénico-sanitarias de las construcciones y los terrenos, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno. En Suelo Urbanizable Programado el objeto de las Normas se circunscribirá al establecimiento del régimen general de los distintos usos del suelo, a la definición de las características de los Sistemas Generales y a la fijación de las condiciones mínimas de los servicios e infraestructuras. En el No Programado las determinaciones normativas se referirán al establecimiento del régimen de los usos y a la fijación de las características, magnitudes y dotaciones mínimas de las actuaciones integradas. Finalmente, para el Suelo No Urbanizable las Normas recogerán los vínculos específicos de cada una de las categorías de suelos protegidos, en función del valor objeto de salvaguarda urbanística, y establecerán la definición del concepto de núcleo de población y de las características de las construcciones.

5. Parámetros y condiciones generales de la edificación, contemplando la definición de los conceptos básicos de las regulaciones, tales como las condiciones de la parcela y de la posición del edificio en la misma, las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, las condiciones de volumen, formas, calidad e higiene, etc.

6. Condiciones de los usos, estableciendo qué categorías se contemplan, cómo se definen y bajo qué condiciones se regulan.

7. Regulación de la ordenación y de la edificación de las áreas morfológicamente diferenciadas, contemplando los diversos valores de los parámetros físicos de la edificación en función del sistema de ordenación característico, así como los usos permitidos, prohibidos y compatibles en cada zona.

8. Regulación específica de las áreas remitidas a planeamiento de desarrollo, tanto las de orden morfológico como las relativas a los sistemas reguladores y usos admisibles.