

1.3.- CAPITULO III.- OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR

1.3.1.- Obligaciones en el Suelo Urbano y Urbanizable.

1.- *Los propietarios de Suelo Urbano consolidado tienen las siguientes obligaciones:*

a) *Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.*

b) *Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.*

c) *Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.*

2.- *Los propietarios del Suelo Urbano no Consolidado tienen las siguientes obligaciones:*

a) *Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.*

b) *Costear y en su caso ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.*

c) *Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la Unidad de Ejecución o adscritos a la misma.*

d) *Ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución completamente urbanizado.*

En Suelo Urbanizable los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas para los propietarios del Suelo Urbano no consolidado, excepción hecha del apartado d), puesto que la obligación de cesión gratuita al municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado o bien el diez

por ciento del aprovechamiento medio del sector en caso de Suelo Urbanizable no Delimitado.

1.3.2.- Costes de la Urbanización.-

Las obras de urbanización cuyo costo corre a cargo de los propietarios de los terrenos afectados son:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Asimismo, serán de cuenta de los propietarios, los costos de los proyectos de urbanización y reparcelación, en los casos que sea necesaria (Artº. 59/60/61 R.G.)

1.3.3.- Ejecución de la Urbanización.-

Las Obras de Urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios como por el Ayuntamiento, *según el sistema de actuación determinado en el Plan.*

En las zonas de casco urbano ya consolidadas, el Ayuntamiento acordará la ejecución de las obras *ordinarias* necesarias para completar los servicios existentes, salvo que afecten a una o varias fincas concretas, en cuyo caso podría ser llevada a

cabo por los propietarios, incluso al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá asimismo acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutadas a los propietarios.

En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zona no consolidadas no acometan las urbanizaciones de los mismos en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios.

1.3.4.- Conservación de la Urbanización.-

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento o Administración actuante una vez se haya efectuado la cesión de aquellas.

En el presente *Plan y los instrumentos de planeamiento de desarrollo* se incluirán determinaciones, acerca de la entidad encargada de la conservación de los servicios urbanos.