



AYUNTAMIENTO
DE
MERUELO

Teléfono: 942 637 003
Fax: 942 674 830
39192 SAN MIGUEL DE MERUELO
(Cantabria)

CAPITULO IV - NORMAS DE PARCELACION Y REPARCELACION

4.1.- LICENCIAS DE PARCELACION

1.- Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

2.- Solo podrá realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como Suelo Urbano por las presentes Normas Subsidiarias y en el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.

3.- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

4.- Se consideran parcelas indivisibles las determinadas como mínimas, a fin de construir fincas independientes, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) En Suelo Urbano:

- Las parcelas destinadas a usos residenciales, comerciales o mixtos, tendrán una superficie y una longitud de fachada mayores o iguales a las establecidas como mínimas en cada una de las Ordenanzas definidas en estas Normas Urbanísticas. Además deben tener acceso a través de una vía pública o privada con ancho superior a 6 metros y sus características geométricas permitirán inscribir una circunferencia de diámetro mayor o igual a 20 metros.

- En parcelas destinadas a usos industriales, tendrán una superficie mínima de 500 m²., y unas características geométricas que permitan respetar las condiciones de retranqueo impuestas en las Normas.

b) En Suelo Urbanizable, los Planes Parciales deberán establecer expresamente las condiciones de parcela mínima, de acuerdo con las características de la edificación propuesta y de los usos pormenorizados.

c) Tanto en Suelo Urbano, como en el urbanizable las parcelas con uso actual, o propuesto por el Plan Parcial correspondiente, asimilable a equipamientos y dotaciones (docentes, sanitario, etc.) como a las institucionales, tendrán una superficie mínima adecuada a la actividad a que se destine, de acuerdo con la legislación específica vigente, en función de la escala, tamaño o intensidad del uso (número de aulas, número de camas, etc.).

d) Asimismo, serán parcelas indivisibles aquellas en las que, con relación a las mínimas señaladas se den las circunstancias del Art. 258 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. núm. 156, de 30 de Junio).

5.- Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas Subsidiarias, y los correspondientes Planes Parciales que se aprueben al amparo de las mismas.

6.- En Suelo No Urbanizable, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. En las segregaciones y divisiones no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (Art. 85.4 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. núm. 156, de 30 de Junio)). En el Núcleo Rural, se podrá segregar según lo previsto en la Ley de usos del suelo en medio rural.

4.2.- REPARCELACIONES

1.- Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación, para su nueva división ajustada a las Normas con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2.- Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

3.- En todo caso, se seguirán los procedimientos establecidos en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto (B.O.E. núm. 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).

4.- Una vez iniciado el expediente de reparcelación de acuerdo con el Art. 165 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. núm. 156, de 30 de Junio), quedarán suspendidas, sin

declaración previa, la concesión de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del sector o unidad de actuación.

4.3.- VINCULACION DE TERRENOS

4.3.1.- PARCELAS AGOTADAS POR LA EDIFICACION

1.- En el caso de que la edificación agote la máxima edificabilidad prevista en las ordenanzas, la superficie total de esa parcela será vinculada a dicha construcción y no permitirá en ella otro tipo de actuación diferente a jardines, juegos infantiles, viales de acceso, aparcamientos, etc.

2.- En el resto de la parcela no se permitirán edificaciones que supongan un aumento de volumen.

3.- En estos terrenos no se permitirá segregación alguna y su condición de agotados figurará expresamente en la escritura pública de propiedad, previa comunicación expresa del Ayuntamiento al Notario y el Registro de la Propiedad.

4.3.2.- PARCELAS NO AGOTADAS POR LA EDIFICACION

1.- En el caso de que la edificación no agote la edificabilidad propuesta se definirá la parte de la parcela vinculada a dicha edificación. Para ello será de aplicación el apartado anterior.

2.- En el resto de la parcela podrá hacerse segregación siempre que en ella sea posible el ejercer sus derechos de volumen manteniendo las alineaciones y alturas definidas en las Normas. En caso de cesión de uso público éstas deberán efectuarse con la primera edificación construida en la parcela.