

DILIGENCIA:
APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO
CAPITULO 2
APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO
REGIMEN GENERAL DEL SUELO
EJECUTIVO 20 NOV 1997
VILLANUEVA DEL PEDIUELO, 2
EL SECRETARIO DEL AYTO.

ART. 2.1.- GLASIFICACION DEL SUELO.

En virtud de lo dispuesto en la legislación vigente (arts. 5 del Texto Refundido sobre la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 1 de la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo), el Plan General de Ordenación Urbana regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

2.1.1.- El presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica el suelo del término municipal en urbano (SU), urbanizable (SUZ), y no urbanizable (SNU), según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan General de Ordenación Urbana se distinguen los siguientes:

a) El suelo no urbanizable (SNU) es aquél que el Plan General mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del término municipal y su régimen particular se recoge en estas Normas urbanísticas.

Asimismo se clasifica como suelo no urbanizable protegido (SNUP) el resultante como tal de los documentos y estrategias territoriales elaborados por la Comunidad de Madrid, junto a aquel en el que concurren valores naturales intrínsecos que debían ser conservados.

b) El suelo urbanizable (SUZ) comprende las áreas que por desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación Urbana pueden ser ocupadas por la edificación, de acuerdo con la programación establecida.



DIC. 1997
DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
RESPONSABLE

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en estas Normas urbanísticas.

- c) El suelo urbano (SU) comprende las áreas ocupadas por el desarrollo del núcleo urbano y de las otras que, por su grado de consolidación, lleguen a tener dichas condiciones.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en estas Normas urbanísticas.

2.1.2.- Igualmente se define la "Estructura General y Orgánica del Territorio" a través de:

- a) Los sistemas generales, de comunicación, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.
- b) Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos.

ART. 2.2.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES.

2.2.1.- Constituyen los sistemas y dotaciones aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana. Los suelos que integran los sistemas y dotaciones podrán quedar adscritos a alguna de las clases de suelo en que se divide el territorio del término municipal.

2.2.2.- Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, configurándose las dotaciones locales como aquellos terrenos y superficies al servicio de ámbitos más reducidos, bien sean Unidades de Ejecución a las que se vinculan, bien a sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

2.2.3.- Los sistemas generales definidos por el Plan General de Ordenación Urbana se delimitan en los planos de ordenación de suelo, sin perjuicio de la clasificación y regulación por normativas específicas.



12 DIC 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
OPORTUNISTA

DILIGENCIA:

PROBACION INICIAL ACUERDO PLENO

FECHA

ART. 2.3.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

PROVISIONAL ACUERDO PLENO
FECHA 29 NOV 1997

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el art. 136 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

ART. 2.4. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

AYUNTAMIENTO
28229 - VILLANUEVA DEL PARDILLO
(Madrid)

A la fecha de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, se han analizado las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo urbano y en el urbanizable, por comparación entre las condiciones normativas de construcción y edificación y la realidad existente. En el suelo no urbanizable se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del Plan General, por el Inventario de instalaciones en suelo no urbanizable que forma parte del Plan General.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuación según la situación en que se encuentren de entre las que a continuación se exponen.

2.4.1.- Edificaciones e instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa

En particular, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas en el Plan General, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial, para el suelo no urbanizable.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación de la actividad en el medio.
- Y en el suelo no urbanizable tanto enumerado en las condiciones particulares de cada instalación en las fichas del Inventario anexo, como las

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION TERRITORIAL
29 NOV 1997
DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
OPORTUNAMENTE

DILIGENCIA:

PROBACION INICIAL ACUERDO PLENO

DE FECHA

APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO

que el Ayuntamiento de los Organos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras, y especialmente las que se deriven de la aplicación de los arts. 52 a 69 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de la Asamblea de Madrid de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo:

2.4.2.- Edificaciones e instalaciones incluidas en las fichas de bienes a proteger

Las actuaciones sobre estos elementos regularán complementariamente por las determinaciones de las Normas Urbanísticas sobre bienes y edificios a proteger, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen, y en el suelo no urbanizable, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento protegido, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el Plan General de Ordenación Urbana. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación o edificación y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el suelo no urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalle en el Plan General de Ordenación Urbana para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras que se pretendan ejecutar, de conformidad con lo dispuesto en el Título VI de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

2.4.3.- Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente normativa

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la actividad en el medio.



12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
ESPONIENTE

- La integridad del dominio público.

ALIGENCIA:

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en el art. 137 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre suelo no urbanizable, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares de las fichas del Inventario de instalaciones en suelo no urbanizable, como las que el Ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia, de conformidad con lo establecido en el Título VI de la Ley 9/1995.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones donde estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años, o para las situadas en el suelo no urbanizable en cuyas fichas correspondientes del Inventario anejo se señale expresamente que sean susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones higiénicas, sanitarias o de salubridad propias del uso residencial.

2.4.4.- Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación de las determinaciones del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, todas las industrias existentes, salvo aquellas cuyo emplazamiento sea incompatible con la zona o medio en que se ubiquen, podrán



DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señaladas para la zona de ordenanza que le corresponda en suelos urbano y urbanizable o la descrita en el Plan General de Ordenación Urbana para el suelo no urbanizable.

HIGIENIA
PROBACION INICIAL ACUERDO PLENO
FECHA: 29 NOV 1997
PROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO
FECHA: 29 NOV 1997

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en suelo no urbanizable, se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se haya adoptado previa o simultáneamente -garantizadas en este caso mediante aval-las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el apartado anterior.

ANUEVA DEL PARDILLO
EL SECRETARIO DEL AYTO.
28229 - VILLANUEVA DEL PARDILLO
(Madrid)

ART. 2.5.- REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentren respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbana.

Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones del Plan General respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de la Asamblea de Madrid de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley del Suelo del Estado, y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente Normativa.

Sin perjuicio de lo anterior, el derecho al aprovechamiento urbanístico y la patrimonialización de la edificación de los terrenos queda regulado por los arts. 26 a 37 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

