

CAPÍTULO EDICHA  
29 NOV 1997

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO DELAYTO.

**ART. 10.1.- AMBITO DE APLICACION.**

10.1.1.- Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de Ordenación del presente Plan General. 29229 - VILLANUEVA DEL PARDILLO (Madrid)

10.1.2.- Al objeto de regular los usos y aprovechamientos, el suelo urbano se divide en diferentes zonas de ordenación (de ordenanza) que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo. Estos parámetros se definen en el Capítulo 11 siguiente.

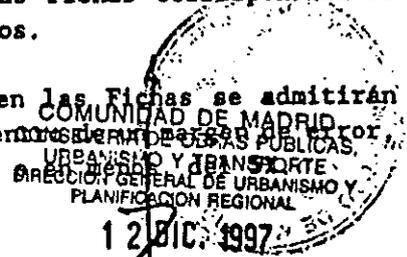
10.1.3.- Para la clase de suelo urbano se estará a las determinaciones a que hace referencia la Disposición Adicional Primera, punto 3, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siendo de aplicación lo relativo a la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, valoraciones, expropiaciones con carácter facultativo en caso de incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar, etc., que se recogen en su texto articulado, no siendo de aplicación lo relativo a delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo en esta clase de suelo.

Asimismo, resultará de aplicación lo establecido en el art. 2 del Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de Medidas de liberalizadoras en materia de suelo y la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de la Comunidad de Madrid.

**ART. 10.2.- GESTION: UNIDADES DE EJECUCION.**

10.2.1.- De acuerdo con lo especificado en el presente Capítulo, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y Actuaciones Asistemáticas o aisladas, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, son los que se describen a continuación y se recogen en las Fichas correspondientes incluidas en los Anexos Normativos.

Las cuantificaciones incluidas en las Fichas se admitirán como válidas siempre que estén demarcadas por superficies y parámetros, en más



DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

10.2.2.- Los diferentes ámbitos de suelo urbano delimitados o que se delimiten responderán a una de las siguientes modalidades de gestión y ejecución:

10.2.2.1.- Unidades de Ejecución

Que son ámbitos de gestión que reúnen tres características fundamentales:

- Superficie suficiente para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del suelo urbano
- Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del suelo.
- La actuación tiene viabilidad económica en sí misma.

Su sistema de actuación, de entre los que regula la Ley del Suelo, es el fijado en la Ficha anexa correspondiente, sin perjuicio de su posibilidad de cambio en virtud de las determinaciones que establecen los arts. 118 y ss. de la citada Ley.

10.2.2.2.- Actuaciones directas

Que son ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de las condiciones de la ordenanza que les sea de aplicación.

ART. 10.3.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

10.3.1.- A tenor de lo establecido por este Plan General, el suelo urbano se desarrolla por alguna de las siguientes modalidades:

10.3.1.1.- Actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución

Son aquéllas parcelas o terrenos incluidos en esta modalidad en los correspondientes Planos de ordenación y gestión (UE).

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 3, con las obligaciones fijadas para cada Unidad de Ejecución en las Fichas correspondientes y lo señalado para cada zona de ordenanza.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
PLANIFICACION REGIONAL

12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

DILIGENCIA:

APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA \_\_\_\_\_

APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA **29 NOV 1997**

**10.3.1.2.- Actuaciones directas (asistemáticas)**

EL SECRETARIO DEL AYTO.

Son aquéllas parcelas o terrenos comprendidos dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentran incluidos dentro de Unidades de Ejecución como las descritas en el apartado anterior.

Los actos de edificación y usos del suelo se producirán de acuerdo a lo establecido en las condiciones particulares para cada zona de ordenanza en el siguiente Capítulo

**10.3.2.-**

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en el presente Plan General, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el Capítulo 3 y con las finalidades siguientes:

**10.3.2.1.- Planes Especiales**

Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

1. Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.
2. Desarrollo de sistemas. Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales y/o locales.
3. Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado, público o privado, en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

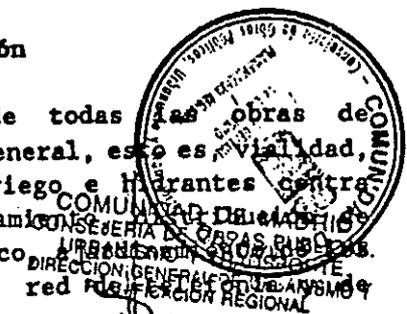
**10.3.2.2.- Estudios de Detalle**

Redactados con los objetivos de:

1. Reajustar alineaciones y/o rasantes insuficientemente definidas en este Plan General.
2. Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de estas Normas Urbanísticas.

**10.3.2.3.- Proyectos de Urbanización**

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en el Plan General, esto es vialidad, abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado y saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios públicos, y en su caso, red de distribución urbana de gas.



**12 DIC. 1997**

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

EL SECRETARIO DE LA ORGANIZACIÓN

10.3.2.4.- Proyectos ordinarios de obras de urbanización

Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señaladas en el epígrafe anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local, u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

10.3.2.5.- Proyectos de Compensación, Reparcelación y Expropiación

Con los objetivos propios de cada uno de ellos establecidos en el Capítulo 3.

10.3.2.6.- Estudios de Parcelación

Como documentos técnicos que acompañarán a las solicitudes de licencia de parcelación para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

10.3.2.7.- Proyectos de Edificación

Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

10.3.3.- Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en este Plan General, el derecho a edificar sólo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela considerada de frente.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Disposiciones Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística, y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

10.3.4.- La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos establecidos en el Capítulo 3 de este Plan General.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL

12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

ART. 10.4.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

EL SECRETARIO DEL AYTO.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano son las que establece la legislación urbanística y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

10.4.1.- Terrenos incluidos en Unidades de Ejecución

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, definidas en los Planos de ordenación y gestión y en las Fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan General. Con la aprobación definitiva del mismo se entenderá iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación de la Unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la Unidad de Ejecución hasta que se resuelva el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

10.4.2.- Terrenos incluidos en actuaciones asistemáticas

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos incluidos en actuaciones asistemáticas, sin perjuicio de que en su momento se incluyan en Unidades de Ejecución que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la legislación aplicable y de las determinaciones de ordenación que las Normas Urbanísticas del Plan General establecen para cada parcela.

ART. 10.5.- UNIDADES DE EJECUCION (UE). CONDICIONES ESPECIFICAS.

10.5.1.- De acuerdo con lo establecido en este Capítulo, en el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas que son de aplicación a las Unidades de Ejecución delimitadas por el presente Plan General cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente Plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL

20 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

10.5.2.-

Para la efectiva ejecución y cumplimiento de los deberes urbanísticos por los propietarios de terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución, se fijan los siguientes plazos:

- a) Para la presentación de los proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan General.
- b) Para la presentación de los proyectos de Compensación, Reparcelación y de Urbanización, un año desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan General.
- c) La ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios urbanos deberá estar totalmente acabada en el plazo máximo de tres años desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan General. En este plazo como máximo, deberán así mismo registrarse a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a red viaria y todos los demás de cesión obligatoria previstos en el Plan General.



DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
OPORANTE