

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
10 MAR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

**ALCALA DE HENARES
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
NORMAS URBANISTICAS**

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
10 MAR. 1994
EL TÉCNICO INFORMANTE

ALCALÁ DE HENARES
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
NORMAS URBANÍSTICAS

BOLETÍN OFICIAL DEL GOBIERNO DE MADRID
- 5 MAYO 1994
PUBLICADO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE MADRID

MADRID, 7 MAR. 1995
EL SECRETARIO TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO URBANÍSTICO
Resolución de 1994
O.C.M. 9-5-1989



TITULO I. GENERALIDADES

CAPITULO 1. MARCO FISICO

1.1.1

Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación en todo el ámbito ocupado por el término municipal de Alcalá de Henares (Madrid). Son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana del mencionado municipio, que sustituye a las Normas Subsidiarias que han estado vigentes hasta el momento de la aprobación de este documento.

1.1.2

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en estas Normas Urbanísticas.

1.1.3

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponde a la autoridad Autonómica y a la Central el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

10 AG 1984

EL TÉCNICO INFORMANTE

CAPITULO 2. PRELIMINARES

SECCION 1. ABREVIATURAS

1.2.1

Las abreviaturas empleadas a lo largo de estas Normas Urbanísticas tienen los siguientes significados:

LS: Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Texto refundido, RD 1346/1976, de 9 de abril.

LRRU: Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

RP: Reglamento de Planeamiento de la LS.

RG: Reglamento de Gestión de la LS.

EM: Exposición de Motivos de la LS.

RD: Reglamento de Disciplina Urbanística de la LS.

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana.

PP: Plan Parcial.

ED: Estudio de Detalle.

PURb: Proyecto de Urbanización.

COAM: Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

CAM: Comunidad Autónoma de Madrid.

FO: Fuera de Ordenación.

SUP: Suelo Urbanizable Programado.

SUNP: Suelo Urbanizable No Programado.

AT: Aprovechamiento Tipo.

PERI: Plan Especial de Reforma Interior.

PEPC: Plan Especial de Protección y Conservación.

AA: Ambito de Actuación.

UE: Unidad de Ejecución.

SECCION 2. REGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

8 0 MAR. 1991

EL TÉCNICO INFORMANTE

1.2.2

El presente texto del Plan General viene a sustituir a las Normas Subsidiarias vigentes hasta la aprobación definitiva de este documento de planeamiento, las cuales fueron aprobadas por la Comunidad de Madrid en julio de 1984. A partir de la aprobación inicial del PGOU, la concesión de licencia para cualesquiera de los actos contemplados en la normativa, deberá satisfacer la de ambos documentos mencionados, hasta el momento de la aprobación definitiva de este PGOU, en el que se entenderán sustituidas las NN SS por este PGOU a todos los efectos no sujetos a tratamiento transitorio.

1.2.3

El Plan se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo han de entenderse hechas al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 1346/1976 de 9 de abril, y modificado por la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. Las referencias al Reglamento han de entenderse hechas al Reglamento de Planeamiento aprobado por R.D. 2159/1978 de 23 de junio.

En lo no previsto por estas Normas y, en general, por el Plan, son de aplicación las Normas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética, así como en materia de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

1.2.4

El PGOU está integrado por los siguientes documentos:

1. Memoria de Ordenación.
2. Información Urbanística.
3. Anejos a la Memoria de Ordenación.
4. Normas Urbanísticas.
5. Anejos a las Normas Urbanísticas.
6. Planos de Ordenación.
7. Programa de Actuación y estudio Económico-Financiero.

10 MAR 1984

EL TECNICO INFORMANTE
publicado el acuerdo

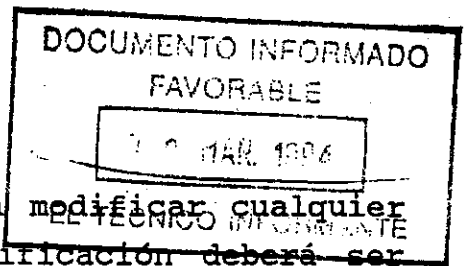
1.2.5

Vigencia.

El PGOU tiene vigencia indefinida, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva. Procederá la revisión del Plan General siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se plantéen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualesquiera de los siguientes casos:

- a)- Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este PGOU.
- b)- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General.
- c)- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.
- d)- Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o regional.
- e)- Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o de la edificabilidad en una zona, o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o regional.
- f)- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- g)- Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación, Polígonos y Sectores.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este PGOU en base a los supuestos anteriores, será necesario que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 47.2 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes de la CAM.



1.2.6

Modificaciones.

Si las circunstancias lo exigen, se podrá ~~modificar cualquier~~ elemento del Plan. El alcance de la modificación ~~deberá ser~~ coherente con lo previsto en el RP para estos casos en los números 3 y 4 del art. 154. La coherencia deberá justificarse expresamente.

- a)- La modificación del Plan deberá tener el grado de precisión propio del Plan General, y comprender un estudio que exponga la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida por el P.G.O.U.
- b)- En su caso, el proyecto de modificación deberá cumplir las prescripciones de la LS en lo que se refiere al Aprovechamiento Tipo.
- c)- Los proyectos de modificación se tramitarán de acuerdo con lo previsto en los Arts. 49 y 50 de la LS y 161 y 162 del RP.

1.2.7

No obstante la vigencia indefinida del PGOU, sus especificaciones para la instrumentación de ciertos aspectos del mismo se ve sujeta a los plazos que para cada caso se establecen. En el Programa del Plan General quedan inequívocamente expresados los plazos en los que han de desarrollarse las diferentes actuaciones y los casos en los que, por motivo de una eventual dispersión entre lo programado y la realidad, será necesario someter a revisión el PGOU. En tanto no se produce esta revisión, los plazos establecidos serán respetados para la total seguridad del tráfico jurídico, estando vinculados los derechos de los particulares al efectivo cumplimiento de los mismos, sin que proceda alegar derecho a indemnización motivado por la caducidad de los mencionados derechos, siempre que esta no se haya producido por causas imputables a la Administración.

- a)- El programa de Actuación del Suelo Urbanizable Programado se revisará cada 4 años.
- b)- Si fuese necesario alterar el Suelo Urbanizable Programado, según lo previsto en el Art. 48 de la LS y 158 del RP, deberá

tramitarse el correspondiente proyecto de modificación del PGOU.
c)- No se podrá incrementar la superficie del Suelo Urbanizable Programado si no se han cumplido las previsiones anteriores del Programa de Actuación referidas a esta clase de suelo para la urbanización, al menos en sus dos terceras partes.

1.2.8

El PGOU es ejecutivo desde el mismo instante de su aprobación. Dicha ejecutividad implica que sus previsiones son inmediatamente eficaces. La delimitación de Areas de Reparto, Sectores, Polígonos o Unidades de Ejecución lleva implícita la declaración de utilidad pública de las previsiones previstas en el PGOU para aquellos, y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios, en particular por lo que se refiere a los integrantes de la infraestructura del territorio ordenado, así como la habilitación pública urbanística, según su respectiva competencia, de las potestades enunciadas en el art. 3 de la LS, en todo lo que fuera necesario al cumplimiento estricto de las determinaciones del PGOU. Todo ello independientemente de lo dispuesto en la Ley para los Sistemas Generales.

1.2.9

La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible, por parte cualquier persona física o jurídica, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones adjetivas y sustantivas, tanto por la Administración Pública en cualesquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados, ejercitando la acción pública, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 57.2 de la LS.

Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan General tanto de los terrenos afectados por el mismo en los términos del art. 58 de la LS, como de los planes que desarrollan el PGOU, y de los proyectos de urbanización, a tenor de lo prevenido en el art. 6 de la Ley del Suelo.

1.2.10

Suspensión del planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas

09 MAR. 1994

EL TÉCNICO INFORMANTE

por el Consejo de Gobierno de la CAM, ~~previos los trámites oportunos~~, éste podrá suspender la vigencia ~~del presente PGOU~~ de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el art. 51.1 de la LS y en el art. 163 del RP y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

SECCION 3. PUBLICIDAD DE LA DOCUMENTACION

Epígrafe 1. Solicitud de información

1.2.11

Todos los documentos del Plan son públicos, tal y como dispone la LS en su art. 55, y todo administrado tendrá derecho a consultar, en las oficinas municipales, la documentación completa del PGOU, y a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, y previo pago de las correspondientes tasas, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector (55.2, LS).

Epígrafe 2. Acciones y recursos de los particulares

1.2.12

La persona que se propusiera realizar actos sujetos a licencia y, en particular, los propietarios de las fincas, sus administradores y técnicos encargados de la redacción de proyectos, podrán solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito, previo pago de las correspondientes tasas, sobre cualquier duda técnica a que pudiera dar lugar la aplicación de lo dispuesto en las Normas para el caso concreto que se contemple. Las peticiones deberán ir acompañadas de un plano de situación de la finca o sector, a escala no menor de 1/2.000.

1.2.13

Las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas se acreditarán, a efectos del otorgamiento de licencias, mediante cédula urbanística, cuando esta estuviere implantada, previa

09 MAR. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

aprobación de la Ordenanza correspondiente.

1.2.14

La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión, que se refiera a venta de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales deberá expresar, en todo caso, la fecha de aprobación definitiva del PP y del P Urb cuando se trate de Suelo Urbanizable Programado, el Plan Especial de Reforma Interior, ED y P Urb cuando se trate de Suelo Urbano y sujeto a ese desarrollo, y la del Programa de Actuación Urbanística, PP Y P Urb correspondiente cuando estén localizados en Suelo Urbanizable no Programado.

En cuanto a las parcelaciones rústicas en Suelo no Urbanizable, se harán constar las fechas de autorización por la CAM, y de la licencia de parcelación expedida por el Ayuntamiento.

1.2.15

Asimismo, las obras de demolición, edificación y rehabilitación, y al objeto de facilitar la acción popular, dispondrán de un cartel en el que se exprese el órgano administrativo que otorgó la licencia, número y fecha de expedición, y titular de la misma. En su caso, se hará mención de las preceptivas autorizaciones complementarias, si las hubiere. El incumplimiento de estas prescripciones será considerado como infracción urbanística.

1.2.16

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente, será pública la acción de exigir ante los órganos de la Administración y los Tribunales Contencioso-administrativos, la observancia de la legislación urbanística y del presente Plan.

Si el ejercicio de la acción pública está motivado por la ejecución de obras que se consideran ilegales, podrá ejercitarse hasta cuatro años después de su total terminación (Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre), salvo si se trata de actos de edificación o uso del suelo en zonas verdes o espacios libres, en cuyo caso la acción tiene carácter indefinido.

Todo ciudadano normalmente capacitado para el ejercicio de sus derechos podrá hacer uso de la acción pública sin necesidad de

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

en 018 MAR 1984

EL TECNICO INFORMANTE

que exista un interés directo y personal en la cuestión planteada.

1.2.17

Se estará al régimen de recursos que se establezca por la CAM en el ejercicio de su función legislativa.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante los Tribunales de la jurisdicción formulando previamente recurso de reposición, de acuerdo con lo establecido en el artículo 126 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 52 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción citada.

1.2.18

Contra los actos o acuerdos de la autoridad o corporación local, cabe recurso de reposición ante la autoridad o corporación que los hubiere adoptado, como requisito indispensable previo a la interposición de reclamaciones o recurso contencioso-administrativo. Deberá interponerse dentro del mes siguiente a la notificación o publicación del acto o acuerdo.

1.2.19

Según el Artículo 237 de la Ley del Suelo, los actos de aprobación definitivos de los planes y proyectos que los desarrollen, serán impugnables ante la Jurisdicción contencioso administrativa en los términos prevenidos en el Artículo 29 de la Ley Reguladora de dicha jurisdicción.

La publicación y notificación de acuerdos y resoluciones deberá expresar en cualquier caso los recursos que contra los mismos proceda.

Epígrafe 3. Peticiones.

1.2.20

Toda persona podrá dirigir peticiones a los órganos urbanísticos cuya actividad tenga incidencia en el medio urbano, quienes

tendrán la obligación de resolver las que sean fundadas conforme a la legislación vigente o declarar las razones que hubiere para no hacerlo.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INICIAANTE

Epígrafe 4. Información Pública.

1.2.21

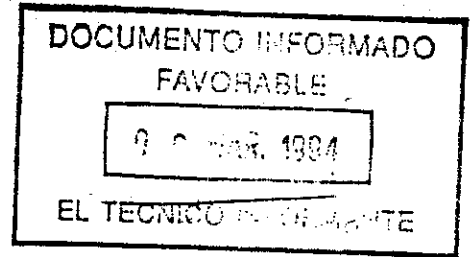
Una vez aprobados inicialmente toda clase de planes, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle u otros que desarrollen el Plan General, se someterán a información pública durante el plazo previsto en la legislación vigente para cada tipo de instrumento de planeamiento. El mismo trámite será preciso cuando se apruebe inicialmente todo tipo de reformas de cualesquiera de ellos (ver R.D-L 16/1981 de 16 de Octubre), a no ser que hayan sido declarados urgentes.

La delimitación de unidades de actuación, ED y P Urb no contenidos en el Plan General, así como la modificación de los que se prevén, se someterá a información pública durante quince días a partir de su aprobación inicial.

1.2.22

Si la modificación del Plan General tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, además del trámite normal reseñado la modificación deberá ser aprobada por la CAM, previo informe favorable del Consejo de Estado y acuerdo de la Corporación local de Alcalá de Henares, adoptado por quórum de votos favorables de la mayoría absoluta legal de conformidad con lo previsto en el artículo 47 2)i de la Ley 7/85, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Durante el período de información pública todo ciudadano podrá dirigir al Ayuntamiento escrito de alegaciones con exposición, clara y sin formulismos, de sus ideas o pretensiones sobre el documento puesto en exposición, solicitando que sea tenido al corriente de las sucesivas incidencias que surgieran en la tramitación del expediente.



Epígrafe 5. Interpretación de documentos.

1.2.23

Las determinaciones del PGOU, y mas concretamente estas Normas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

1.2.24

La información escrita prevalecerá sobre la gráfica. En caso de duda, prevalecen las Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos.

1.2.25

Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerán los de mayor detalle. En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre el más restrictivo, en aras a la mejor defensa del interés colectivo.

1.2.26

En el caso de que sobre un mismo aspecto existan normas concurrentes, serán de aplicación todos y cada uno de los límites que estas impongan, no pudiendo las actuaciones ampararse en la existencia de alguna norma que no satisfaga a cualesquiera de las restantes.

Epígrafe 6. Desarrollo del Plan.

1.2.27

Con objeto de completar las determinaciones de este Plan, se elaborarán Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle, en los casos en los que así está previsto.

30 MAR 1984

1.2.28

Cuando sea necesaria o no esté prevista la ~~previa aprobación de~~ los documentos mencionados en el art. anterior, las determinaciones del Plan serán de aplicación directa e inmediata.

1.2.29

Para completar la regulación urbanística se podrán aprobar, asimismo, Planes Especiales de Protección, Ordenanzas especiales, Catálogos y aquellos instrumentos de planeamiento referidos al medio físico que sean necesarios para poder autorizar las parcelaciones rústicas que pudieran ser solicitadas por debajo de la unidad mínima de cultivo, según lo dispuesto en el art. 14 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística, de la CAM.

1.2.30

El PGOU se desarrolla a través de actuaciones urbanísticas que se realizan mediante la ejecución sucesiva de etapas completas, que normalmente son las siguientes:

- a)- Etapa de planeamiento, para el rango correspondiente del documento.
- b)- Etapa de reparcelación, y de organización administrativa de la gestión. Incluye, eventualmente, el proyecto de reparcelación con la distribución de cargas y beneficios, la cesión de suelo al Ayuntamiento cuando proceda, y la delimitación de la contribución a los costes de urbanización.
- c)- Etapa de ejecución de la urbanización, que supone la redacción del Proyecto de Urbanización; la ejecución de la infraestructura general; la ejecución de la urbanización interior y de sus conexiones con los servicios generales de la ciudad, y la cesión de las obras de urbanización.
- d)- Etapa de ejecución de la edificación, que incluye el proyecto de edificación, su construcción o, en su caso, restauración o rehabilitación.
- e)- Etapa de ocupación y uso de la edificación, que supone la ocupación de los edificios y el mantenimiento y conservación de los mismos y de la urbanización.

09 MAR. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

1.2.31

Son situaciones urbanísticas tipo o normales las que resultan de la ejecución completa y satisfactoria de las etapas definidas en el art. anterior. Son situaciones deficientes las restantes. No se autorizarán mas actuaciones que las que desarrollen como mínimo una etapa completa, tras haber sido debidamente ejecutadas las anteriores, excepto en los siguientes casos:

- a)- Aquellos en los que, siendo posible simultanear la ejecución de las etapas, en su totalidad o en parte, se pueda garantizar la ejecución simultánea de las partes afectadas.
- b)- Actuaciones que tengan por objeto regularizar, llevándola a una situación tipo, una situación urbanística deficiente.

SECCION 4. TIPOS DE AMBITOS Y CONDICIONES MINIMAS

1.2.32

A los efectos de establecer las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en el desarrollo de estas Normas Urbanísticas, se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- a)- Parcela, que es la superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad, que resulta del proceso de desarrollo urbano.
- b)- Manzana, que es una agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías o espacios públicos.
- c)- Subpolígono, que es un ámbito adecuado para la ejecución y control de una urbanización por fases.
- d)- Unidad de Ejecución, que es el ámbito mínimo de ejecución del planeamiento en Suelo Urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de Sistemas Generales o de alguno de sus elementos o actuaciones aisladas, delimitado para permitir la justa distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas del planeamiento. En suelo urbano, las Unidades de Ejecución podrán ser discontinuas.
- e)- Polígono, que es el ámbito de ejecución del planeamiento en que se dividen los Sectores, y que tiene entidad suficiente para

justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación; es susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento, y hace posible la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización; permitiendo actuaciones independientes y autosuficientes en lo que se refiere a accesibilidad, servicios urbanos, equipo y espacios libres.

f)- Zona, que es una superficie de caracter homogéneo en cuanto a ordenación, usos e intensidades del suelo.

g)- Sector, que es un ámbito que constituye una unidad geográfica y urbanística de planeamiento a nivel Parcial, con dimensiones adecuadas a los efectos de las dotaciones de equipamiento comunitario (Sistemas Interiores).

h)- Area de Reparto, que es el ámbito sometido a un mismo Aprovechamiento Tipo, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, quedando la totalidad de ambas clases de suelo incluidas en dichas Areas de Reparto. De acuerdo con lo dispuesto en la LRRU, en suelo urbano quedan excluidas de las AR los terrenos destinados a Sistemas Generales. En SUP, los sectores incluidos en cada cuatrienio integran una sola AR. Y en SUNP, los ámbitos de cada PAU integran una sola AR.

1.2.33

Cuando fuera necesario determinar ámbitos de Unidades de Ejecución o polígonos, por no estar estos delimitados directamente por el Plan General, o cuando proceda la modificación de dichos ámbitos, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a)- Los terrenos incluidos dentro del ámbito habrán de constituir unidades geográficas o urbanísticas, que podrán ser, en su caso, discontinuas cuando se trate de Unidades de Ejecución.

b)- Su perímetro o perímetros habrán de tener límites claramente identificables.

c)- Los límites habrán de estar definidos de manera que se garantice una adecuada inserción del ámbito en cuestión en la estructura urbanística que les afecte.

d)- Su extensión superficial habrá de permitir la consecución de las dotaciones propias de su nivel.

ALCALDIA DE TENDONES. 10007. REGISTRO CIVIL. 2.1

e)- Cumplirán, asimismo, los requisitos del artº 117 de la Ley del Suelo. *y 31 de la RRU*

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
10 MAR 1994
EL TECNICO INFORMANTE

9 9 MAR. 1994

EL TECNICO

CAPITULO 3. CLASIFICACION DEL SUELO

SECCION 1. SUELO URBANO

Epígrafe 1. Definición.

1.3.1

Se define como Suelo Urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en la documentación gráfica del Plan; únicamente los planos de escala 1/2.000 o escalas más detalladas son válidos para la definición del ámbito de clasificación, careciendo de valor legal la referenciación de Suelo Urbano en escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo.

1.3.2

El suelo urbano está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones, simultáneas o alternativas:

- a)- Terrenos con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, siempre que estos servicios tengan una capacidad suficiente como para soportar las necesidades de la edificación prevista por el Plan sobre dichos terrenos.
- b)- Terrenos con ordenación consolidada al ocupar la edificación existente al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la edificación prevista.

Epígrafe 2. División del Suelo Urbano.

1.3.3

La totalidad del Suelo Urbano queda delimitado a través de Areas de Reparto de cargas y beneficios. Dichas AR son, a su vez, de cuatro tipos, según su perímetro coincida o no con el de una Unidad de Ejecución (UE) a través de la que se gestiona la correspondiente AR, ya sea esta de nueva creación o existente ;

18

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
APR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

además, existe un AR específica para el Casco Histórico.

a)- AR no coincidentes con Unidades de Ejecución: Las diversas áreas de ordenanza, incluidos los equipamientos locales que les son propios, se constituyen en Areas de Reparto de cargas y beneficios. Dado que las áreas de ordenanza cubren únicamente suelo susceptible de ser construido, exceptuándose del mismo el espacio viario, no se considera la inclusión de los sistemas generales en las Areas de Reparto provenientes del continuo urbano, tal y como autoriza el artº 30.1 de la LRRU.

A los efectos de la delimitación de los Aprovechamientos Tipo de estas AR, se establecen los siguientes para cada una de las zonas a las que dichas áreas se superponen, y cuyos parámetros son coincidentes con los de sus correspondientes Claves de ordenanza:

AREA DE REPARTO	APR. TIPO M ² /M ²	OBSERVACIONES
02	0,35	
03	1,00	
04	1,00	
05	0,50	
06	1,20/1,50	s/normas
07	1,50	
11	0,50	
12	0,75	
14	1,00	
15	0,75	
20	0,50	
30	0,75	
40	1,00	Privadas
41	0,80	

b)- AR coincidentes con Unidades de Ejecución de nueva creación: Las Unidades de Ejecución (UE) cuyas fichas aparecen incluidas en el volumen 1 de los Anejos a estas NN.UU. se constituyen en

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
30 MAR 1994

AR en Suelo Urbano, a ser desarrolladas a través de una única UE.
A los efectos de la delimitación de los Aprovechamientos Tipo de
estas áreas de reparto (AR), se establecen los siguientes para
cada una de las existentes:

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 00 MAR. 1984 OBSERVACIONES EL TECNICO INFORMANTE
--

AREA DE REPARTO

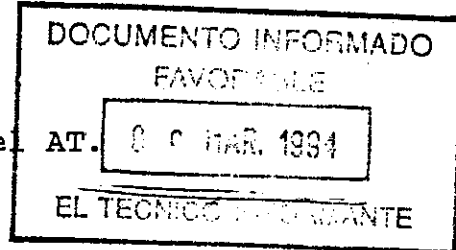
APR. TIPO
M²/M²

AREA DE REPARTO	APR. TIPO M ² /M ²	OBSERVACIONES EL TECNICO INFORMANTE
UE 1	0,75	
UE 2	0,54	
UE 3	0,58	
UE 4		C.Histórico
UE 5	0,44	
UE 6	0,75	
UE 7	1,00	
UE 8	0,89	
UE 9	0,58	
UE 10		Coincide con edif. existente
UE 11	0,03	
UE 12	1,07	
UE 13	0,60	
UE 14	0,75	
UE 15	1,34	
UE 16	0,82	
UE 17	0,41	
UE 18	1,59	
UE 19	0,75	
UE 20	0,60	
UE 21	0,84	
UE 22	2,50	
UE 23	1,25	
UE 24	0,64	
UE 25	1,5	

c)- AR coincidentes con Unidades de Ejecución existentes: Son aquellas que se desarrollan a través de un Plan Especial en ejecución. Tienen el Aprovechamiento Tipo que le es propio, derivado de las condiciones impuestas por el mencionado PERI.

d)- Casco Histórico (UE4): Este AR adquiere características singulares en el cálculo del Aprovechamiento Tipo, al estar redactándose su correspondiente Plan Especial de Protección. La expresión de su AT queda definida en la ficha correspondiente del Anejo a estas NN UU, en la que se definen las condiciones particulares, y en la Memoria de Ordenación, en la que se

expresan los criterios para la aplicación de



SECCION 2. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Epígrafe 1. Definición.

1.3.4

El Suelo Urbanizable Programado está constituido por aquellos terrenos expresamente clasificados como tales, y grafiados en planos de escala 1/2.000. Carece de valor legal la referenciación de S.U.P. en escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo. El desarrollo del Suelo Urbanizable Programado se realiza a través de Planes Parciales.

Epígrafe 2. División del Suelo Urbanizable Programado.

1.3.5

El SUP se divide en dos Areas de Reparto, llamadas AR1 y AR2. Cada una de estas dos AR coincide con una de las dos etapas en las que se programa el SUP de este Plan General, teniendo cuatro años de duración cada etapa.

1.3.6

Cada Area de Reparto del SUP se divide en Sectores de planeamiento. Además de estos Sectores, cada AR incluye los ámbitos en los que se concretan los Sistemas Generales adscritos a la misma, sin aprovechamiento lucrativo, mientras que los Sectores comprenden las áreas con aprovechamiento lucrativo y sus Sistemas Interiores.

1.3.7

Cada Sector de planeamiento se desarrolla mediante un Plan Parcial. Los Planes Parciales pueden dividirse en polígonos de actuación.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

09 MAR. 1994

1.3.8

Con independencia de la división en cascada descrita en los artículos anteriores, y a los efectos del cálculo de Aprovechamiento Tipo, el Suelo Urbanizable Programado de cada etapa está constituido por zonas, atendiendo a su uso.

SECCION 3. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

Epígrafe 1. Definición.

1.3.9

El Suelo Urbanizable no Programado está constituido por aquellos terrenos expresamente clasificados como tales, y grafiados en planos de escala 1/2.000. Carece de valor legal la referenciación de SUNP en escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo.

El desarrollo del Suelo Urbanizable no Programado se realiza a través de Programas de Actuación Urbanística (PAU), en las condiciones definidas en el Capítulo 3 del Título II.

Epígrafe 2. División del SUNP.

1.3.10

El Suelo Urbanizable No Programado se divide en varios ámbitos en razón a su ubicación geográfica, que se desarrollan mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU). Cada uno de los PAU que puedan redactarse sobre esta clase de suelo integrará una sola AR.

El carácter de cada zona de SUNP se regula a través de la Clave correspondiente en el Capítulo 5 del Título V.

0 0 MAR. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

SECCION 4. SUELO NO URBANIZABLE

Epígrafe 1. Definición.

1.3.11

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal.

Epígrafe 2. División del Suelo No Urbanizable.

1.3.12

Categorías.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en cinco categorías:

- a)- Suelo no Urbanizable con protección agropecuaria simple.
- b)- Suelo no Urbanizable de especial protección agropecuaria.
- c)- Suelo No Urbanizable a recuperar por su especial interés ecológico.
- d)- Suelo No Urbanizable con protección ecológica simple.
- e)- Suelo No Urbanizable con especial protección ecológica.

Los terrenos afectos a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano de clasificación del suelo.

1.3.13

Infraestructuras y Sistemas Generales.

En el plano de clasificación del suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

09 MAR. 1994

EL TECNICO INEGRAMANTE

Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Cuando la obra se promueva por un Organismo Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite previsto en el Artículo 10 del Decreto 69/1.983 de la Comunidad de Madrid.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en este PGOU será necesaria la tramitación de un Plan Especial.