

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.

Artículo 14. Clasificación del Suelo del Término Municipal.

1. El territorio a que afecta el presente Plan General se clasifica como Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable de Protección, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente.
2. En este Plan General se denomina Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido a los terrenos en los que no es posible su transformación y desarrollo urbanístico por encontrarse sometidos a algún régimen especial de protección, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales que aparezcan acreditados en el presente planeamiento, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, así como los que el presente planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia.
3. Constituye Suelo Urbanizable los terrenos que no tengan la condición de urbano o de no urbanizable, pudiendo ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento.

En este Plan General se definen las siguientes clases de suelo urbanizable:

- Suelo Urbanizable Sectorizado: constituido por el suelo apto para ser urbanizado previa aprobación del planeamiento parcial en los plazos previstos en el presente Plan General.
 - Suelo Urbanizable No Sectorizado: está configurado por el suelo urbanizable que no se encuentra incluido en sectores de desarrollo, pudiendo los propietarios de los mismos promover su transformación en los términos y mediante los instrumentos señalados en el presente Plan General y en la legislación urbanística.
4. Es Suelo Urbano aquél que por su estricto grado de consolidación o de ejecución de su planeamiento, o por poseer infraestructuras y servicios públicos, reúne las condiciones físicas necesarias y suficientes para que el Plan permita su directa edificación o su desarrollo mediante el planeamiento o actuación de gestión y ejecución de infraestructuras, dotaciones y cesiones que se requieran previamente.

Este Plan General denomina las siguientes categorías en Suelo Urbano:

- Suelo Urbano No Consolidado: siendo este el incluido en alguna Unidad de Ejecución que se desarrollará como actuación sistemática.
- Suelo Urbano Consolidado: son todos aquellos suelos que no forman parte de una Unidad de Ejecución. En ellos se actúa de forma asistemática.

Artículo 15. Calificación del suelo por usos globales.

Los terrenos o parcelas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, por virtud del presente Plan General y de los planes que lo desarrollen, se califican para alguno de los siguientes usos o destinos globales con independencia del dominio o titularidad del suelo y de su utilización pública o privada:

- a) Uso o sector primario rústico.
- b) Uso industrial o sector secundario.
- c) Uso residencial dominante.
- d) Uso de servicios o sector terciario.
- e) Redes de infraestructura, que serán de comunicaciones, de infraestructuras sociales y de infraestructuras energéticas.
- f) Redes de equipamientos, que serán de zonas verdes y espacios libres y de equipamientos sociales.
- g) Redes de Servicios que serán de Servicios Urbanos y de Viviendas Públicas.

Artículo 16. Calificación del suelo por usos pormenorizados.

En función de los usos específicos a que pueden destinarse los terrenos calificados por los anteriores usos globales dominantes, sin perjuicio del cruce de cada uso con las formas o tipologías de edificación y con el carácter de su utilización -pero con independencia del dominio y de la intensidad (densidad) de cada tipo de uso-, se distinguen como usos pormenorizados los que se relacionan en la clasificación de los usos recogida en el Título VI, CAPITULO 3 - CONDICIONES DE LOS USOS.

CAPITULO 2. LAS REDES PUBLICAS

Artículo 17. Definición y situaciones.

El conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, que se relacionan entre sí con el fin de dar un servicio integral, constituye las redes públicas.

El Plan General diferencia respecto de las Redes Públicas dos situaciones:

- a) Redes consolidadas, existentes en la actuabilidad y ejecutadas o en proceso de ejecución, para lo que se mantiene su condición como tales
- b) Redes planificadas, que el Plan General establece en su estructura general y orgánica y cuya obtención y ejecución se produce a través de la ejecución del Plan General, bien sea por su adscripción y vinculación al desarrollo del Suelo Urbano o Urbanizable, o de manera independiente a los desarrollos de las actuaciones urbanísticas

Artículo 18. Clasificación jerárquica

Los elementos constitutivos de cada red, aún estando integrados de forma unitaria en la misma, se distinguen jerárquicamente en tres niveles:

- a) Red supramunicipal, constituida por aquellos elementos cuya función, uso, servicio o gestión, puede considerarse de carácter supramunicipal predominante y, por tanto, propia de las competencias de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
- b) Red general municipal, constituida por aquellos elementos cuya función está orientada al uso y servicio de todos los residentes en el municipio y su gestión es municipal, no siendo claramente vinculable a ningún Área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio del municipio, ni tampoco al nivel supramunicipal.
- c) Red local, constituida por aquellos elementos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes de un Área homogénea ámbito de actuación, sector o barrio del municipio.

Artículo 19. Clasificación funcional.

Los elementos de las redes públicas se distinguen desde el punto de vista funcional en los sistemas siguientes:

- a) Redes de infraestructuras, que comprenden a su vez:
 - 1. Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
 - 2. Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración
 - 3. Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.

- b) Redes de equipamientos, que comprenden, a su vez:
 - 1. Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
 - 2. Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos.

- c) Redes de servicios, que comprenden, a su vez:
 - 1. Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
 - 2. Red de viviendas públicas o de integración social.

Artículo 20. Ejecución de las redes públicas municipales.

En Suelo Urbano.

La ejecución de las redes generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales si fuera necesario, pudiendo adquirir el Ayuntamiento los terrenos mediante expropiación u ocupación directa, o por los procedimientos de gestión determinados en este Plan General y en la legislación urbanística para esta clase de suelo.

En Suelo Urbanizable.

Las redes generales adscritas o incluidas en Suelo Urbanizable serán las definidos en concreto por los planos o los asignados en la Normativa específica de cada ámbito.

La ejecución de las redes generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales, salvo en la ordenación de los Sectores a

desarrollar por Planes Parciales en los que no fuese preciso aquél con carácter previo.

Cuando las redes generales se ejecuten exclusivamente mediante Planes Especiales el sistema de actuación será el de expropiación.

En Suelo No Urbanizable.

Se desarrollarán las redes públicas mediante Planes Especiales y su ejecución se llevará a cabo mediante expropiación.

CAPITULO 3. REGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 21. Delimitación del derecho de propiedad

1. De conformidad con la Constitución, toda la riqueza del Municipio y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general.
2. El contenido del derecho a la propiedad privada del suelo, reconocido constitucionalmente, estará delimitado de forma concreta por su función social y en congruencia con su utilidad pública, de acuerdo, entre otras con la Legislación Urbanística.
3. Es competencia urbanística del presente Plan General de Ordenación, por remisión normativa de la Legislación Urbanística al mismo, y en orden al régimen del suelo y a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, promover las condiciones necesarias y establecer las Normas pertinentes para hacer efectivos los derechos constitucionales de toda la población municipal referente a:
 - a) disfrutar de un medio ambiente adecuado
 - b) utilizar racionalmente todos los recursos naturales
 - c) garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio
 - d) disfrutar de una vivienda digna y adecuada
 - e) regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación
 - f) participar en las rentas generales por la acción urbanística de la comunidad
4. El incumplimiento de tales preceptos constitucionales y en congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, por el presente Plan, se otorga, delimita y configura el preciso contenido del derecho de propiedad, subordinándolo al interés general.
5. El contenido urbanístico concreto del derecho de propiedad, delimitado por el presente Plan mediante la clasificación y calificación urbanística de los predios, confirma y define el estatuto jurídico de cada propiedad del término municipal.
6. El ejercicio de las facultades dominicales del derecho de propiedad comporta el deber de contribuir a las cargas y, recíprocamente, el derecho a disfrutar de los beneficios que se deriven de la configuración del contenido urbanístico de la propiedad por la ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el presente Plan.

7. La delimitación del derecho de propiedad, establecido en el estatuto jurídico del mismo por el presente Plan, articula la concreción y materialización espacial de la función social y utilidad pública de la propiedad de todos los terrenos y edificaciones del término municipal.

Artículo 22. Contenido normal de la propiedad

1. El contenido normal de la propiedad se configura en función de las determinaciones concretas en cada espacio municipal, referidas a la clasificación, calificación, intensidad y aprovechamiento de los predios, las cuales implican determinados valores económicos añadidos.
2. El contenido normal de la propiedad, según la clasificación del suelo, el aprovechamiento urbanístico y la valoración económica de cada clase de suelo, se regulará conforme a la legislación urbanística.

Artículo 23. Condiciones generales para poder edificar.

1. El ejercicio de la facultad de utilización y edificación del suelo no es inherente al derecho de propiedad. Este ejercicio queda condicionado al cumplimiento de las determinaciones del Plan, hasta que la parcela llegue a reunir todos los requisitos necesarios y suficientes de carácter urbanístico para poder ser edificada o utilizada conforme a la ordenación.
2. Para el ejercicio de la facultad de edificar se precisará la verificación de las siguientes condiciones necesarias:
 - a) No ser zona de espacio libre o de cesión obligatoria.
 - b) Además, cumplimentar las condiciones suficientes que habiliten el proceso hasta poder edificar, del siguiente carácter:
 - . de carácter urbanístico (clasificación y calificación de usos, aprovechamiento concreto etc.)
 - . de carácter objetivo (dimensiones, alineaciones, formas)
 - . de carácter infraestructural (tener o llegar a tener acceso, agua saneamiento, luz, etc.)
 - . de gestión (efectuar las cesiones exigidas, soportar las cargas equitativas, etc.)
 - . de ejecución (costear la urbanización)
 - . de garantías (depositar avales, compromisos)
 - . de carácter temporal (elaborar proyectos y edificar en los plazos señalados en el Plan y en la licencia)
 - . de tramitación (presentar y obtener la licencia preceptiva)

Artículo 24. Facultades del derecho de propiedad.

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios, debiendo contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, en el marco de la legislación urbanística.
2. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en este Plan o en la Legislación Urbanística.

Artículo 25. Obligaciones de los propietarios

1. Serán obligaciones comunes de todos los propietarios, observar las siguientes limitaciones y deberes:
 - a) El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimiento de tierras, cortes de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto el regulado en el presente Plan.
 - b) Elaborar la figura de desarrollo exigida, urbanizar y edificar, todo ello en los plazos señalados en el Plan General y Planes que lo desarrollen.
 - c) Efectuar las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos que, en virtud de la Ley se establecen en el presente Plan.
 - d) Sufragar los costes de la urbanización.
 - e) Las nuevas construcciones o mejora de las existentes, se ajustarán a la ordenación aprobada y se adaptarán al ambiente en que estuvieran situadas, edificando los solares, en los plazos que el Plan establezca.
 - f) Realizar las obras de adaptación requeridas por el Plan General, Planes o Proyectos de carácter histórico o artístico.
 - g) Mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público los terrenos, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones.

- h) Realizar las obras precisas de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, por motivos de interés estético.
 - i) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar el Plan fuese de tal importancia que alterase sustancialmente el destino del suelo se procederá a la revisión o modificación de aquél, de oficio o a instancia de parte, para ajustarse a la nueva situación.
 3. No obstante, la obligatoriedad de observancia del Plan General y Planes que lo desarrollen, si no hubieran de dificultar su ejecución podrán autorizarse sobre los terrenos, usos u obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.
 4. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidas del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no resultará aplicable lo establecido en la Legislación Urbanística.

Artículo 26. Reparto de beneficios y cargas.

1. Todo propietario de suelo urbano o urbanizable tiene el derecho a disfrutar de los beneficios otorgados por el Plan, así como el deber de repartirlos equitativamente con los demás afectados por cargas en el mismo. Recíprocamente, todo propietario tiene el deber de soportar las cargas que impone el Plan y el derecho de resarcirse equitativamente de las mismas con la parte que le corresponde de los beneficios otorgados a otros propietarios.
2. Los mecanismos previstos en el Plan General para el reparto equitativo de cargas y beneficios son los siguientes:
 - a) Compensación, en todas sus formas
 - b) Cooperación, en todas sus formas
 - c) Expropiación
 - d) Ejecución Forzosa
 - e) Indemnización en metálico.