

CAPITULO 10º NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

	página
Art.10.1. DEFINICIÓN	2
Art.10.2. PROGRAMACIÓN Y DESARROLLO	2
Art.10.3. PLANEAMIENTO.....	2
A) DELIMITACIÓN DE SECTORES.....	2
B) EDIFICACIÓN.....	2
C) PARCELACIONES	2
Art.10.4. DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.....	3
Art.10.5. OTRAS CONDICIONES COMUNES PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES	3

CAPITULO 10.

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

ART.10.1.- DEFINICIÓN

Constituyen el suelo urbanizable, según el presente PGOU, aquellos terrenos, señalados por el mismo como soporte del desarrollo urbano del municipio a lo largo de la vigencia del Plan y que, por exclusión de los clasificados como urbanos o no urbanizables en sus diferentes categorías, quedan delimitados al efecto.

ART.10.2.- PROGRAMACIÓN Y DESARROLLO

De acuerdo con la Ley 6/98 Estatal, los propietarios de terrenos clasificados por el PGOU como urbanizables tendrán derecho a promover su transformación a urbanos sin fijación de plazos, instando del Ayuntamiento la tramitación y aprobación del correspondiente Planeamiento de Desarrollo (PPO).

No obstante, en función de las circunstancias reales y desde un punto de vista meramente práctico (ejecución de servicios urbanos y su acometida a los considerados generales de la ciudad, tales como saneamiento, abastecimiento de agua y otros similares), el desarrollo de los Sectores queda condicionado, en parte, a circunstancias como las siguientes:

- Compromisos y garantías de no producirse la ocupación de viviendas, ni apertura de actividades, en tanto no quede resuelta la urbanización del Sector en condiciones que permitan asegurar la correcta conexión y depuración de sus vertidos al Sistema Integral de Saneamiento del Municipio (que incluye la nueva EDAR prevista en el Plan de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de la CM).
- Evaluación de Impacto Ambiental en Sectores con características recogidas en el Anexo I de la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente (UZ.4), así como el estudio de la incidencia sobre el medio físico del desarrollo de los Sectores, sin perjuicio de la Evaluación Ambiental Estratégica en zonas periféricas al PORN vigente y su futura ampliación (Artículo 4.7 del PORN).

ART.10.3.- PLANEAMIENTO

A) DELIMITACIÓN DE SECTORES

Se señala en los Planos de Ordenación, con la salvedad de que la superficie exacta de los terrenos delimitados queda supeditada a levantamientos topográficos de mayor exactitud que puedan llevarse a cabo con posterioridad.

B) EDIFICACIÓN

El derecho a edificar sólo podrá ser ejercido cuando se hayan recepcionado por el Ayuntamiento de forma provisional las obras de urbanización del Sector correspondiente.

Como excepción a lo anterior y si el Ayuntamiento lo considerase oportuno, podrá simultanearse edificación y urbanización en las condiciones que señala el Artículo 41 del R.G., avalando el 100 % del presupuesto de contrata de las obras de urbanización.

Asimismo podrán realizarse sobre esta clase de suelo incluso antes de ser aprobado el PPO obras correspondientes a infraestructuras territoriales y aquellas otras de carácter provisional con las condiciones expresadas en el Artículo 17 de la Ley 6/98. Podrán iniciarse obras correspondientes al Sistema Local de Dotaciones Públicas así como en los terrenos receptores del 10 % AT siempre que haya sido aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación y el nivel de urbanización del sector permita razonablemente estimar que al finalizar la construcción la parcela de que se trate habrá adquirido la condición de solar.

C) PARCELACIONES

No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación del PPO correspondiente.

ART.10.4.- DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo las siguientes obligaciones:

- A) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, libre de toda carga, el suelo correspondiente a viales, espacios libres y dotaciones públicas de carácter local al servicio del Sector.
Dichos suelos tendrán la superficie mínima que señala el Anexo del R.P. vigente.
- B) Ceder obligatoria y gratuitamente, libre de toda carga, el suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que el PGOU adscribe a cada Sector y cuya superficie queda indicada en la ficha correspondiente.
- C) Ejecutar a su cargo las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Locales de viales, espacios libres y dotaciones públicas, así como las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales Exteriores a la Actuación, y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la Actuación y por la intensidad de uso que ésta genere.
- D) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de toda carga donde localizar el 10 % de AT del Sector.
- E) Haber llevado a cabo la Compensación del Sector antes de iniciar las obras de urbanización del mismo.
- F) Constituir, de acuerdo con la legislación vigente, una Entidad Urbanística colaboradora para la conservación posterior de la Urbanización.

ART.10.5.- OTRAS CONDICIONES COMUNES PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES

Los Sectores crearán una franja de protección alrededor del Ámbito Territorial del Parque de Guadarrama, en la que se localizarán usos no agresivos al espacio protegido.

En dichas zonas periféricas se efectuará una Evaluación Ambiental Estratégica, estudiándose la incidencia sobre el medio físico del desarrollo de los Sectores, así como las medidas tendentes a minimizar sus efectos.

Igualmente se deberán cuantificar los requerimientos infraestructurales de los usos autorizados, y muy especialmente los consumos hídricos, dado que el municipio se encuentra dentro del perímetro de protección para usos urbanos en la Unidad Hidrogeológica 05, Madrid – Talavera, delimitado por el Real Decreto 1664/98, de 24 de Julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, donde, entre otras disposiciones se recoge la reserva de los recursos todavía disponibles para usos urbanos, entendiéndose por tales en el R.D. los de abastecimiento de la población y las dotaciones de las industrias conectadas a la red municipal.

Las limitaciones a nuevas captaciones y al uso del agua determinado por este Decreto se deberá tener en cuenta, dadas las repercusiones que puede tener en los nuevos crecimientos, especialmente teniendo en cuenta la tipología de vivienda (unifamiliar con jardín y piscina) con un alto consumo de agua, que mayoritariamente se plantea.

Se garantizará la protección de las afecciones acústicas de las carreteras, para su cumplimiento en todas aquellas áreas colindantes con las mismas, mediante la obligación de instalar pantallas eficaces, cuyo diseño dependerá fundamentalmente de la altura de la edificación y de la distancia de éstas a la fuente de emisión de ruido.

En la Ordenación de los Sectores, las zonas verdes de Sistemas Interiores deberán estar localizadas de forma que den correcto servicio a la población, integradas en la ordenación residencial y no exclusivamente perimetrales a ellas, debiéndose diferenciar, por lo tanto, estos espacios de las bandas de protección de infraestructuras o de los espacios para parques de carácter periurbano.

En la mayor medida posible los Planes Parciales mantendrán el arbolado existente, integrándolo en los suelos de cesión para uso de espacio libre público así como los cauces y barrancos que deberán potenciarse como corredores en el Sistema de Espacios Libres.

Será preciso el previo deslinde de las vías pecuarias que colinden o queden incluidas en los Sectores de nuevo desarrollo para la tramitación adecuada de los mismos.

Los suelos clasificados como UZ y UZI afectados por protección arqueológica se someterán a lo dispuesto en el Art. 7.6 de las NN.UU.