

CAPITULO 2º REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 2º. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

	página
Art.2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	2
Art.2.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO	2
Art.2.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.....	2
Art.2.4. REGIMEN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES DE NUEVA CREACIÓN.....	2
Art.2.5. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	3
Art.2.6. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	3
Art.2.7. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.....	3
2.7.1. SUELO URBANO	3
2.7.2. SUELO URBANIZABLE	3
2.7.3. SUELO NO URBANIZABLE	4
Art.2.8. DEBERES LEGALES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN	4

CAPITULO 2º

REGIMEN GENERAL DEL SUELO

ART.2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan General clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y no urbanizable, según queda reflejado en los planos correspondientes.

Esta división básica del suelo determina los regímenes correspondientes de aprovechamiento y gestión de los mismos, al tiempo que delimita las facultades del derecho de Propiedad de sus titulares.

El suelo urbano comprende aquellas áreas consolidadas por la edificación y provistas de servicios urbanos adecuados, así como las que en ejecución del planeamiento lleguen a adquirir tal situación.

El suelo no urbanizable se corresponde con los terrenos que el Plan General mantiene ajeno al desarrollo urbano previsto, por concurrir en ellos las circunstancias que señala el Artículo 9 del L.S.6/98.

El resto de los terrenos del Término Municipal, no clasificados como urbanos o no urbanizables, constituyen el suelo urbanizable sobre los que el Plan General proyecta el desarrollo futuro a medio plazo de Villaviciosa de Odón.

ART.2.2.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

El PGOU define este concepto a través de:

- a) Los Sistemas Generales de Comunicaciones y sus zonas de protección, de Espacios libres de uso y dominio público, de Equipamientos públicos y de aquellas Infraestructuras Básicas de servicios a nivel ciudad.
- b) Los usos específicos en suelo urbano determinados por las Normas Zonales correspondientes y los usos globales del suelo urbanizable.
- c) El viario y dotaciones principales que, aún consideradas de carácter local, complementan, en un segundo nivel, el territorio.

ART.2.3.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

En general se denominan Sistemas aquellos elementos básicos de la ordenación del territorio que sirven al conjunto de la población conforme al modelo de desarrollo establecido por el Planeamiento General.

Los Sistemas Generales definen la estructura general y orgánica del municipio sirviendo a la población del mismo o incluso a las correspondientes a ámbitos supramunicipales.

Los Sistemas Locales sirven a entornos más reducidos (zonas de suelo urbano o sectores de suelo urbanizable).

ART.2.4.- RÉGIMEN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES DE NUEVA CREACIÓN

Si el suelo es urbano, puede estar incluido dentro de una Unidad de Ejecución, o adscrito a la misma, aunque su posición no sea limítrofe con ella (Artículo 43 Ley 9/95).

En ambos casos, el Sistema General y el resto del suelo urbano al que se adscribe, o con el que conforma una Unidad de Ejecución, constituyen un Área de Reparto. De aquí, que su obtención, prevista por el PGOU por el Sistema de Compensación, presupone que sus titulares obtienen su aprovechamiento mediante la asignación del 90 % A.T. correspondiente del Área de Reparto así considerada.

En caso de que el PGOU no prevea la inclusión o adscripción del nuevo Sistema General en suelo urbano a una Unidad de Ejecución, los titulares recibirán su adecuada compensación mediante Expropiación.

Si el suelo es urbanizable, el mecanismo de obtención y asignación de aprovechamientos será idéntico al del suelo urbano considerándose que los Sectores UZ.1, UZ.2, UZ.3, UZ.5, UZ.6 y UZ.7, cuyas Condiciones Urbanísticas quedan completamente definidas y sus Sistemas Generales adscritos constituyen un Área de Reparto, obteniendo los titulares de suelo su compensación mediante la apropiación del 90 % del Aprovechamiento Tipo de dicha Área de Reparto.

Asimismo el Sector UZ.4 (cuyas condiciones exactas de desarrollo quedarán definidas previa Evaluación de Impacto Ambiental) y los Sistemas Generales adscritos a aquel, constituyen otra Área de Reparto, obteniendo los titulares de suelo su compensación mediante la apropiación del 90 % del Aprovechamiento Tipo de esta Área de Reparto.

Si el suelo es no urbanizable los Sistemas Generales serán obtenidos mediante Expropiación.

ART.2.5.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Será pública y a cargo de la Administración Actuante, pudiéndose, mediante Convenio Urbanístico, llevar a cabo por los particulares, estableciéndose la contraprestación del valor de las obras en metros cuadrados de aprovechamiento a precios de mercado o fórmula similar.

ART.2.6.- FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites establecidos por el presente Plan General con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el Plan General no conferirá derecho a los propietarios de exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes. (Art. 2/2 de la L. 6/98).

La participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, se producirá en los términos fijados por la L. 6/98. Los Convenios Urbanísticos se regirán y tramitarán según lo establecido en el Capítulo 2º (Artículos 74 a 77) del Título VII de la Ley 9/95.

ART.2.7.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

2.7.1. SUELO URBANO

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en los plazos que se establezcan en las licencias de edificación otorgadas por el Ayuntamiento a estos efectos.

Dichos propietarios, si los suelos urbanos de los que fueran titulares no hubiesen alcanzado el grado de consolidación para obtener una licencia directa y estuviesen incluidos en una Unidad de Ejecución (APE, APR) remitida a desarrollo posterior, deberán asumir los deberes de cesión y cargas complementarias urbanísticas señaladas en el Artículo 14/2 de la L. 6/98 y 71 y 72 de la Ley 9/95 de la CM.

2.7.2 SUELO URBANIZABLE

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar, y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Asimismo, tendrán derecho a promover su transformación instando del Ayuntamiento la tramitación y aprobación de los PPO correspondientes, mediante la presentación de dichas figuras de planeamiento, redactados conforme a las indicaciones específicas de las fichas correspondientes.

Referente a deberes de propietarios de suelo urbanizable se estará a lo establecido en el Artículo 18 de la L. 6/98, complementado con el contenido de los Artículos 71 y 72 de la Ley 9/95 de la CM.

2.7.3. SUELO NO URBANIZABLE

En cuanto al ejercicio de facultades y deberes se estará a lo establecido en el Artículo 20 de la L. 6/98, complementado con las disposiciones del Título VI, Capítulos 1 y 2 de la Ley 9/95 de la CM.

ART.2.8.- DEBERES LEGALES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Será de aplicación el Artículo 19 de la L. 6/98 y la Reglamentación específica que pueda dimanar de la Legislación Comunitaria.